

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

**PARTICIPATION DE DEUX-SEVRES HABITAT  
AU FINANCEMENT DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT**

**Le Président expose que :**

- Deux-Sèvres Habitat a poursuivi depuis 2019 la participation au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement dont s'acquittaient depuis sa création Habitat Sud Deux-Sèvres et Habitat Nord Deux-Sèvres.
- Il est proposé que Deux-Sèvres Habitat reconduise sa participation pour l'année 2023.
- Conformément aux orientations du Groupement des Bailleurs Sociaux 79, le montant de la participation versée est de 1.76 € par logement.
- Le nombre de logements gérés au 31 décembre 2022 déclaré dans la fiche d'activité 2022 de Deux-Sèvres Habitat était de 9 530.
- Le montant de la participation calculé sur ces bases serait ainsi de 16 772.80 €.

**L'avis du Bureau est sollicité pour :**

- Approuver, au titre de l'année 2023 sa participation au financement du Fonds de Solidarité Logement.
- Comptabiliser cette dépense au compte 6281 « Concours divers » pour un montant maximum de 16 772.80 €.
- Autoriser le Directeur Général à signer la convention de participation financière avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres ainsi que tout document susceptible de se révéler dans ce cadre.

---

**Vote :**

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## COMMUNE DE MAULÉON (79700)

### Cession foncière

#### Contexte :

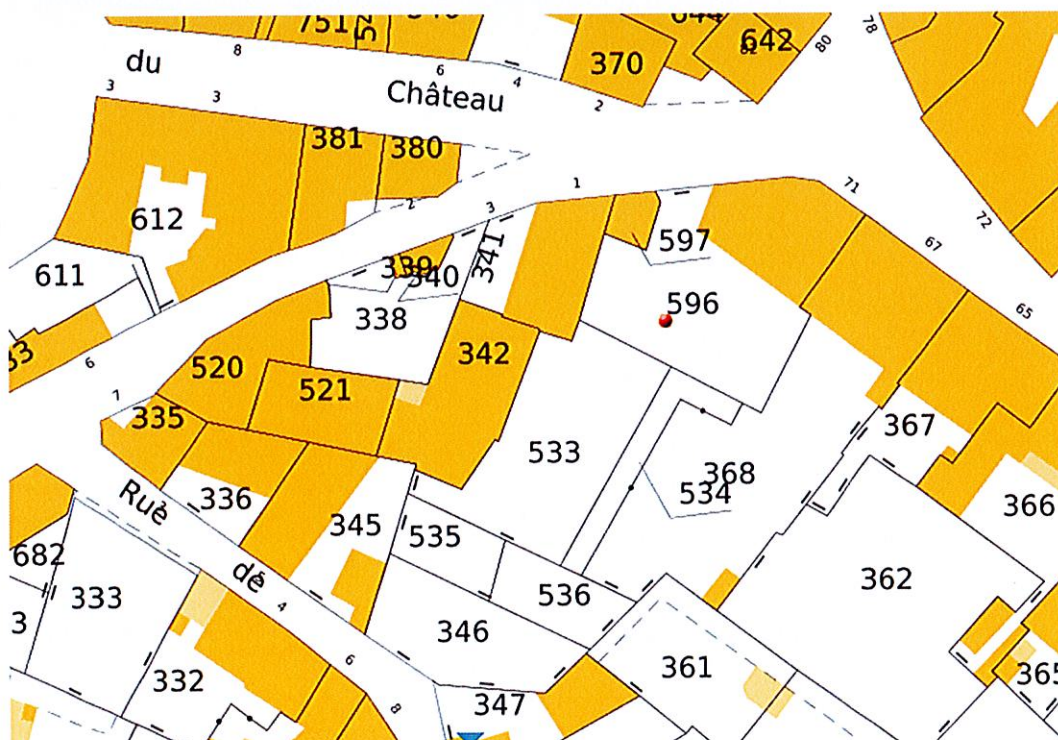
Deux-Sèvres Habitat est propriétaire à Mauléon (79700) d'un immeuble au 71 Grand 'Rue.  
Acquisition : 28/12/1992 auprès de la famille VANHALST-CHAIGNEAU (Notaire : Marc-André BISLEAU).

Cet ensemble comprend 4 appartements : 2 T2I et 2 T3.



L'ensemble de la propriété de DSH figure au cadastre section AZ sous les numéros :

- 346 – Surface de 156 m<sup>2</sup>
- 533 – Surface de 279 m<sup>2</sup>
- 535 – Surface de 70 m<sup>2</sup>
- 536 – Surface de 69 m<sup>2</sup>
- 596 – Surface de 380 m<sup>2</sup>



Deux-Sèvres Habitat a été contacté par Monsieur Anthony DEVAUD (SCI Hestia Invest) qui s'est porté acquéreur de la maison d'habitation sise parcelle AZ 342 (3 rue Haute des Vallées) le 23 février 2023 et qui propose d'acheter les jardins attenants à nos logements.

### **Rapport :**

Les parcelles d'espaces verts sont en pente. Le jardin présente donc 3 niveaux sous forme de terrasses reliées par des escaliers en pierre. Le dénivelé entre la cour à l'arrière des logements et le jardin le plus bas est de l'ordre de 12 m.

Les jardins ne sont pas accessibles pour les locataires des 4 logements et nécessitent un entretien régulier par les équipes régie de Deux-Sèvres Habitat.

Monsieur DEVAUD souhaite acquérir ces parcelles. En effet, la maison qu'il a acquise est dépourvue d'espace extérieur (il dispose d'un droit de passage sur la parcelle AZ 341).

Monsieur DEVAUD sollicite en outre la création d'une servitude de passage sur la parcelle conservée par Deux-Sèvres Habitat pour entretenir les jardins dans l'avenir.

Monsieur DEVAUD a réalisé des relevés topographiques sur les terrains le 15 mai 2023 et consulté l'architecte des bâtiments de France le 1<sup>er</sup> juin pour savoir s'il pouvait créer un accès depuis sa propriété.

L'estimation des domaines en date du 31 mars 2023 précise :

« La valeur vénale du bien est arbitrée à 2 870,00 € exprimée hors taxe et hors droit. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 2 600,00 €. »

Monsieur DEVAUD accepte d'acquérir les parcelles AZ 346, AZ 533, AZ 535 et AZ 536 pour la somme de 2 870,00 €.



**Parcelle AZ 533**

Parcelles AZ 535 et AZ 536



Parcelle AZ 346



## OFFRE D'ACHAT

### Les soussignés

Monsieur Anthony Jérôme DEVAUD, et Madame Stéphanie CHUPIN, demeurant ensemble à SAINT CHRISTOPHE DU BOIS (49280) 9 rue des Sabotiers.

Monsieur est né à CHOLET (49300) le 23 mars 1975.

Madame est née à CHOLET (49300) le 1er avril 1977.

(ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer)

S'engagent à acquérir de DEUX SEVRES HABITAT,

Le bien immobilier suivant :

### Désignation

Commune de MAULEON, Rue de l'Escalier

Une parcelle de terrain,

Cadastrée :

- AZ 346 de 156 m<sup>2</sup>
- AZ 533 de 279 m<sup>2</sup>
- AZ 535 de 70 m<sup>2</sup>
- AZ 536 de 69 m<sup>2</sup>

Soit un total de 574 m<sup>2</sup>

Moyennant le prix principal de **DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (2.870,00 EUR)**

Net vendeur payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

A ce prix s'ajouteront les frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur.

Aux charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous les conditions suspensives suivantes :

- renonciation à tout droit de préemption et droit de préférence,
- constitution d'un droit de passage au profit des parcelles vendues sur la parcelle AZ 596, afin d'assurer l'entretien paysager des parcelles ci-dessus désignées,
- obtention par l'acquéreur d'une autorisation d'urbanisme autorisant M. Mme DEVAUD à créer toute ouverture sur le mur jouxtant les parcelles vendues cadastré AZ 342 (propriété de la société HESTIA INVEST dont M. DEVAUD est associé).

En cas d'acceptation par le VENDEUR, les parties s'engagent à régulariser le compromis de vente dans les meilleurs délais.

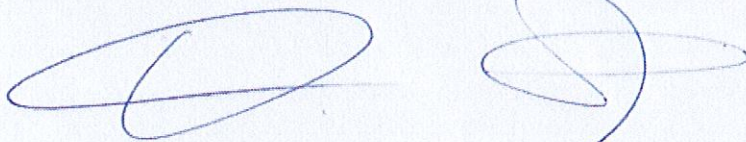
Fait à

Cholet

Le

04/07/2023

Signature des acquéreurs :



Signatures des vendeurs ("Bon pour vente au prix de .... € net vendeur" + signature)

**Vote :**

Le Président propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser la vente des parcelles AZ 346, AZ 533, AZ 535 et AZ 536 à MAULEON (79700) par acte notarié à Monsieur Anthony DEVAUD pour un montant de 2 870,00 €, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur,
- D'autoriser la création d'une servitude de passage à l'attention de l'acquéreur sur la parcelle AZ 596 conservée par Deux-Sèvres Habitat pour lui permettre de réaliser l'entretien paysager des parcelles cédées,
- D'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la vente des parcelles précitées, à la constitution de servitude au profit des parcelles cédées par Deux-Sèvres Habitat.

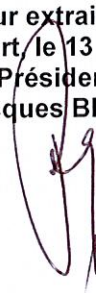
---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS RUE DU PONT DES PIERRES, LOUBLANDE – MAULEON

### Engagement d'opération

#### Contexte :

Deux-Sèvres Habitat, par délibération du Bureau du 28 avril 2021, a engagé l'opération de construction de 2 logements locatifs sociaux rue du Pont des Pierres à Loublande, commune associée de Mauléon, conformément au Contrat de Mixité Sociale signé avec les collectivités et l'Etat.

Dans le cadre du projet de lotissement dont le permis d'aménager sera déposé en septembre 2023, la commune de Mauléon a proposé à Deux-Sèvres Habitat d'y réaliser de préférence 4 logements ; aussi, il y a lieu d'étudier la faisabilité d'un nouveau projet.

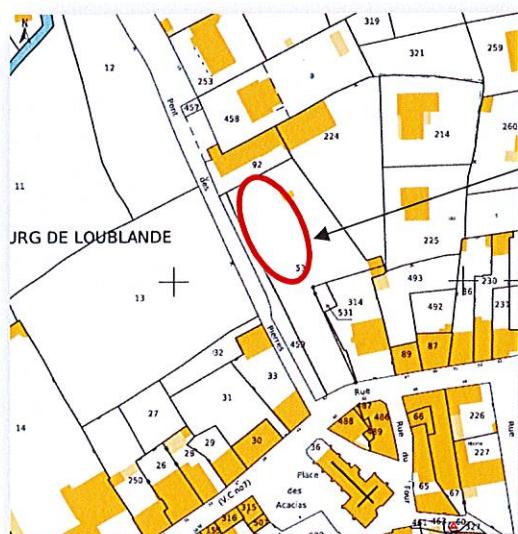
La commune de Mauléon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ce projet est inscrit à la programmation 2024 du PLH au titre du Contrat de Mixité Sociale (CMS). Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 4,14 sur la commune et de 4,33 sur la CA2B au 1<sup>er</sup> janvier 2023. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 3,89 pour le Département des Deux-Sèvres.

Le terrain dédié au projet, d'une superficie de 643 m<sup>2</sup> environ, est situé le long de la rue du Pont des Pierres sur une partie de la parcelle cadastrée 155AC532.

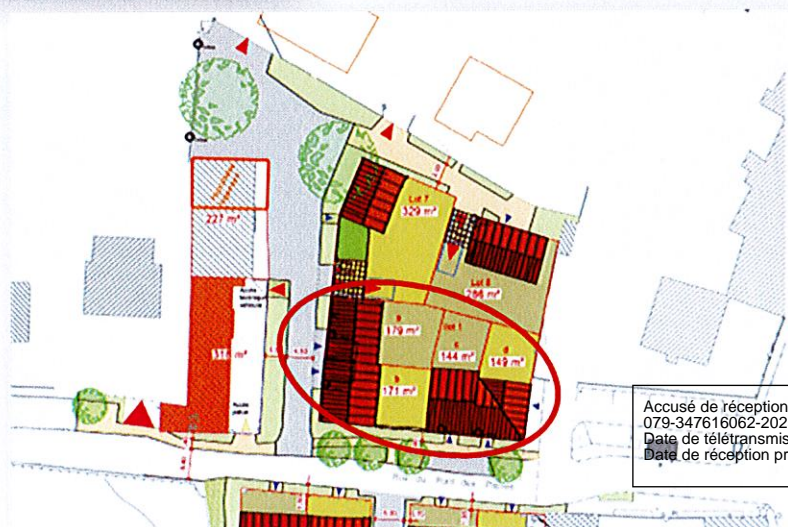
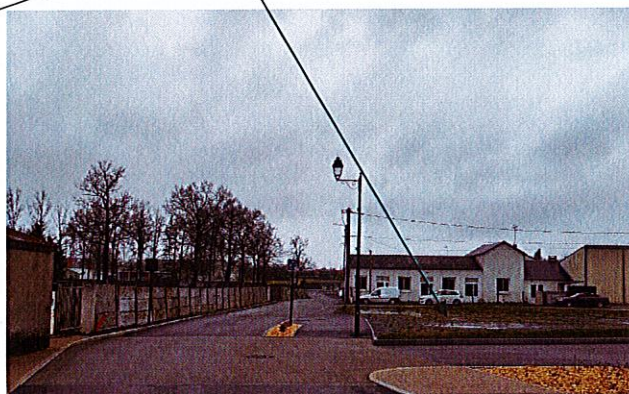
La commune maîtrise le foncier ; il est envisageable d'y implanter 4 logements individuels avec remise et jardin.

La parcelle est située en zone Uba du PLU.

Le terrain sera borné et raccordé aux réseaux d'eaux usées, eau potable, téléphone et électricité dans le cadre des travaux de viabilisation par la commune pour chacun des logements.



Projet



Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130923-03-DE  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023

Compte tenu du barème de majorations locales défini par l'Etat, qui tient notamment compte de la diversité du marché locatif et des spécificités territoriales, le loyer maximum de l'opération (calculé sur la base de l'avis de la DGALN paru le 21 janvier 2023), hors loyers accessoires, est :

- PLA1 : 5,67 € / m<sup>2</sup> SU,
- PLUS : 6,27 € / m<sup>2</sup> SU.

La faisabilité présentée ci-dessous est établie sur la base des hypothèses suivantes :

- 4 logements individuels avec remise et jardin,
  - o 1 T2 et 3 T3 pour répondre à la demande exprimée
  - o 2 PLUS et 2 PLA1 en réponse à l'obligation de réaliser au moins 30% de logement aidé d'intégration
- Labels NF Habitat et Quali'HLM.

### **Rapport :**

L'opération est estimée à 662 K€ TTC sur la base d'opérations similaires récentes et au regard des trois éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément (annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011).

Deux-Sèvres Habitat financera cette opération par :

- 15% de fonds propres conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019,
- une subvention de l'Etat au titre des PLA1 (5 900 € par PLA1),
- une subvention de la CA2B au titre du PLH (2 400 € par logement).

Les loyers, plafonnés et majorés (+14% conformément au barème local de l'Etat), permettent d'emprunter 79% de l'opération (loyer mensuel PLUS 67 m<sup>2</sup> avec remise et jardin : 460 € compris accessoires).

Compte tenu des éléments de financement spécifiques à cette opération, il apparaît que l'équilibre est atteint sous réserve :

- d'appliquer les loyers maximums,
- du versement par la commune d'une contrepartie financière permettant de compenser l'acquisition du foncier viabilisé.

Cette opération, réalisée sous maîtrise d'ouvrage directe, pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024.

La commune de Mauléon a exonéré le logement social de taxe d'aménagement par délibération du 9 novembre 2011.

La CA2B prévoit, dans son PLH et sous réserve du maintien des dispositions, de garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

### **Vote :**

Le Président propose aux membres du Bureau :

- de décliner l'opération
- d'engager l'opération sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - confirmation d'une subvention de la CA2B d'un montant total de 9 600 € au titre du PLH 2022-2027,
  - accord de la commune quant aux modalités de cession du foncier viabilisé pour chacun des logements à l'euro, ou le versement d'une subvention équivalente,
  - engagement de la commune à rembourser à Deux-Sèvres Habitat la totalité des frais que celui-ci aura engagés à la date de la décision d'abandon, si elle décidait, pour une raison ou pour une autre, d'abandonner ce projet.

et d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la mise en œuvre de la décision.

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 47 LOGEMENTS COLLECTIFS « BOULEVARD DE LA RIVIERE » A BRESSUIRE

### Autorisation d'Acquisition en VEFA

#### Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> février 2023, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

#### Rapport :

La société Kaufman & Broad a proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'état futur d'achèvement un ensemble de 47 logements collectifs situé boulevard de la Rivière à Bressuire, sur une partie de la parcelle cadastrée AS 436 de 6 564 m<sup>2</sup>, à proximité des bâtiments sociaux rue Marolleau de Deux-Sèvres Habitat.

L'ensemble sera constitué de 3 bâtiments avec ascenseur, représentant 47 logements locatifs sociaux collectifs (33 PLUS et 14 PLAI).

Le programme sera composé de :

- 2 bâtiments (n°1 et 2) en R+2 de 14 logements chacun composés comme suit :
  - ✓ au rez-de-chaussée : 3 logements T3, 1 logement T4
  - ✓ au R+1 : 1 logement T2, 4 logements T3
  - ✓ au R+2 : 1 logement T2, 4 logements T3
- 1 bâtiment (n°3) en R+3, composé de 19 logements
  - ✓ au rez-de-chaussée : 3 logements T3, 1 logement T4
  - ✓ au R+1 : 1 logement T2, 4 logements T3
  - ✓ au R+2 : 1 logement T2, 4 logements T3
  - ✓ au R+3 : 1 logement T2, 4 logements T3

Pour une surface habitable totale de 3003,09 m<sup>2</sup> et une surface utile de 3147,47 m<sup>2</sup>.

Tous les logements bénéficieront d'une place de stationnement privative, soit 47 places dont 3 PMR. Plusieurs locaux sont affectés au stationnement des deux-roues, majoritairement des box individuels privatifs.

Les logements en rez-de-chaussée bénéficieront d'une cour privative ; les logements à l'étage bénéficieront d'un balcon de 6,30 m<sup>2</sup>.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur et devra permettre d'atteindre le seuil 2025 de la RE 2020.

Le permis de construire ayant été déposé le 10 mars 2023, cette acquisition est envisageable. Cependant, le permis a été accordé sur l'emprise globale du terrain sans distinguer les surfaces privatives, objet de la VEFA ; il appartiendra au promoteur de réaliser la division cadastrale préalablement à la réitération par acte authentique (plan ci-dessous).

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 150 € HT / m<sup>2</sup> SH, soit un total estimé à 6 456 643,50 € HT.

Au regard de l'augmentation des prix des matériaux de construction, le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard fin juin 2024.

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - o de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre de son PLH,
  - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires et d'Action Logement,
- 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019.

**Vote :**

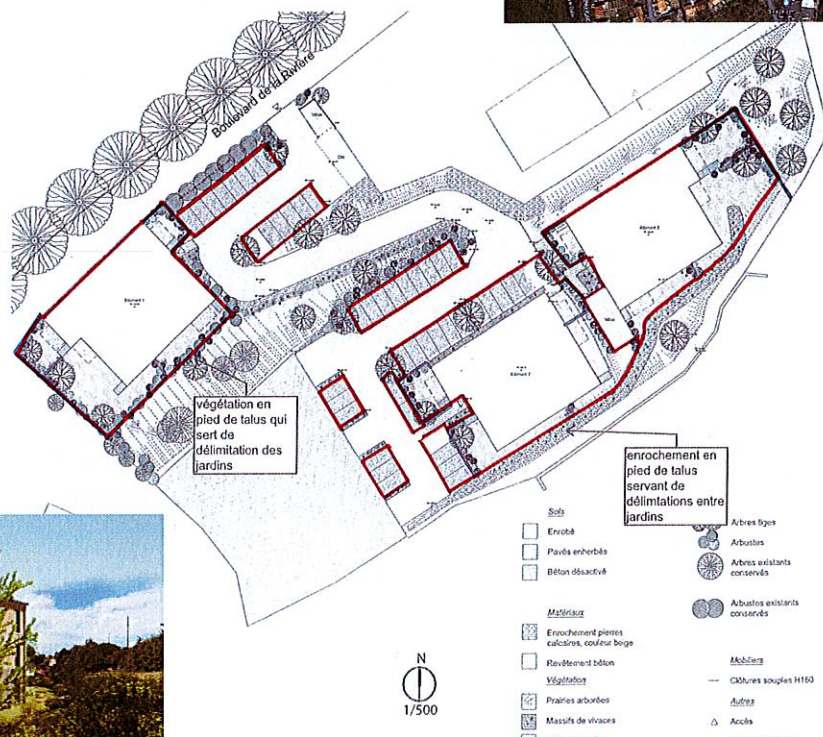
Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des trois bâtiments, des locaux annexes et des emprises de stationnements privés ci-dessus définis au prix de 2150 € HT / m<sup>2</sup> SH auprès de la société Kaufman & Broad selon schéma de division ci-dessous,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,
- plus globalement d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte afférent à cette acquisition.

**BRESSUIRE**  
**Boulevard de la Rivière**  
 Construction de 47 logements locatifs sociaux

Plan masse paysager

 partie privative DSH



Accusé de réception en préfecture  
 079-347616062-20230913-DSHBCA130923-04-DE  
 Date de télétransmission : 22/09/2023  
 Date de réception préfecture : 22/09/2023

---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 8 LOGEMENTS « RUE DE NAURON » A CHAURAY (79)

### Autorisation d'Acquisition en VEFA

#### Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 19 octobre 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

#### Rapport :

La société Batipro Ouest a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'état futur d'achèvement un ensemble de 8 logements individuels au sein de deux terrains d'une contenance totale de 1 517 m<sup>2</sup>, situés rue de Nauron à Chauray et cadastrés section AO 167 et AO 149.

L'ensemble sera constitué de 8 logements individuels de plain-pied ou à étage (5 PLUS et 3 PLAI).

Le programme sera composé de 2 T2, 4 T3 et 2 T4, pour une surface habitable totale de 553,70 m<sup>2</sup> (surface utile de 579,81 m<sup>2</sup>).

Les logements bénéficieront de jardins et de stationnements privatifs.  
Les T4 et les T3 bénéficieront d'un garage ; les T2 bénéficieront d'un abri de jardins.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur permettant de justifier l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Les permis de construire ayant été déposés le 30 mai 2023, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 169,04 € HT / m<sup>2</sup> SH, soit un total estimé à 1 200 997,45 € HT.

Au regard de l'augmentation des prix des matériaux de construction, le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 juin 2024.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2023.

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Chauray au titre du PLH,
  - de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires et d'Action Logement,
- 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat conformément d'Administration du 18 décembre 2019.

### Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 169,04 € HT / m<sup>2</sup> SH auprès de la société Batipro Ouest,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,
- plus globalement d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte afférent à cette acquisition.

Plan de situation :



Insertion :



**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 6 LOGEMENTS « RUE DE LA RICHARDIERE » A CHAURAY (79)

### Autorisation d'Acquisition en VEFA

#### Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 19 octobre 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

#### Rapport :

La société Batipro Ouest a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'état futur d'achèvement un ensemble de 6 logements individuels au sein de deux terrains d'une contenance totale de 1 257 m<sup>2</sup>, situés rue de la Richardière à Chauray et cadastrés section AK 158 et AK 163.

L'ensemble sera constitué de 6 logements individuels de plain-pied ou à étage (4 PLUS et 2 PLAI).

Le programme sera composé de 5 T3 et 1 T4, pour une surface habitable totale de 443,06 m<sup>2</sup> (surface utile de 467,34 m<sup>2</sup>).

Les logements bénéficieront de garages, de jardins et de stationnements privatifs.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur permettant de justifier l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Les permis de construire ayant été déposés le 28 juillet 2023, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 200,60 € HT / m<sup>2</sup> SH, soit un total estimé à 974 997,84 € HT.

Au regard de l'augmentation des prix des matériaux de construction, le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 juin 2024.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2023.

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - o de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Chauray au titre du PLH,
  - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires et d'Action Logement,
- 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019.

## Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 200,60 € HT / m<sup>2</sup> SH auprès de la société Batipro Ouest,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,
- plus globalement d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte afférent à cette acquisition.

## Plan de situation :



## Insertion :



**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 6 LOGEMENTS « LE JOUET » A MAUZE SUR LE MIGNON (79)

### Autorisation d'Acquisition en VEFA

#### Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Clé Ouest Promotion pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur le lotissement du Jouet à Mauzé sur le Mignon, en réponse à une clause de mixité sociale inscrite au Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

La commune de Mauzé sur le Mignon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais, couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 34 sur la commune et de 3,91 sur la CAN au 1er janvier 2023. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 3,89 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est la parcelle cadastrée AH 285 pour une superficie totale de 1 100 m<sup>2</sup>. Le promoteur propose de créer 6 logements locatifs sociaux.

La société Clé Ouest Promotion obtiendra la maîtrise du foncier dès levée des conditions suspensives liées à l'achat du terrain.

#### Rapport :

La société Clé Ouest Promotion a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'état futur d'achèvement un ensemble de 6 logements individuels (4 PLUS et 2 PLAI).

Le programme sera composé de 3 T3 et 3 T4, pour une surface habitable totale de 466,20 m<sup>2</sup> (surface utile de 484,51 m<sup>2</sup>).

Les logements bénéficieront de jardins et de stationnements privatifs.

2 T4 seront équipés d'un garage, les autres logements disposeront d'un abri de jardin.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur permettant de justifier l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 20% ».

Le permis de construire ayant été déposé le 27 juillet 2023, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint au prix d'achat de 2 050,00 € HT / m<sup>2</sup> SH, soit un total estimé à 955 710,00 € HT.

Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 juin 2024.

Cette opération pourra faire l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2023.

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - o de la Communauté d'Agglomération du Niortais au titre du PLH,
  - o de la commune de Mauzé sur le Mignon au titre du PLH et d'un complément afin d'assurer l'équilibre de l'opération (subvention de 30 000 € au total, dont 15 000 € au titre du PLH),
  - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires et d'Action Logement,
- 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019.

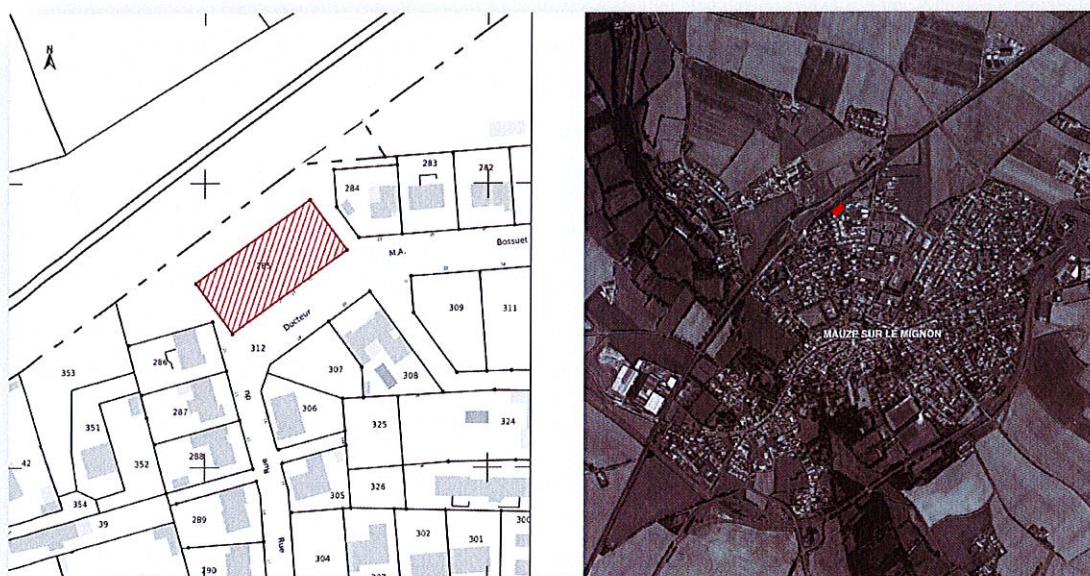
La CAN prévoit, dans son PLH et sous réserve du maintien des dispositions, de garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

### **Vote :**

Sous réserve de la confirmation du financement complémentaire par la commune de Mauzé sur le Mignon, le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 050,00 € HT / m<sup>2</sup> SH auprès de la société Clé Ouest Promotion,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par le Directeur Général de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,
- plus globalement d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte afférent à cette acquisition.

### **Plan de situation :**



Insertion :



**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS – LES PLANTES - AIFFRES

### Avant-Projet Définitif

#### Contexte :

Par délibération en date du 14 décembre 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition de trois parcelles d'une surface totale de 4 856 m<sup>2</sup> à Aiffres, au sein du lotissement dénommé « Les Plantes », pour y réaliser 20 logements locatifs sociaux.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire « Architecture Fardin », a été notifié en date du 15 février 2023.

L'opération prévoit la construction de 20 pavillons, comprenant :

- 5 logements de type 2,
- 10 logements de type 3,
- 5 logements de type 4.

Les logements bénéficieront d'un garage pour les T3 et T4, d'un jardin privatif et d'un stationnement aérien.

L'opération a fait l'objet d'une demande d'agrément le 30 juin 2023 auprès des services de l'Etat pour la réalisation de 14 logements PLUS et 6 logements PLAI ; le dossier est en cours d'instruction et l'agrément doit être délivré mi-septembre 2023.

#### Rapport :

Les études d'avant-projet ont permis de préciser les surfaces et les dispositions techniques, d'arrêter les dimensions et aspects des ouvrages en plans, et d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

La surface habitable totale est arrêtée à 1 353 m<sup>2</sup> ; la surface utile totale est de 1 403 m<sup>2</sup>.

L'opération sera labellisée NF Habitat.

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur (RE 2020).

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres et fera notamment appel aux financements suivants :

- subventions :
  - o de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune d'Aiffres au titre du Programme Local de l'Habitat,
  - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

#### **Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :**

Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.

Travaux : 2 529 750 € HT soit en moyenne 1 870 € HT / m<sup>2</sup> SH.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TERRASSEMENT / VRD	225 000,00 €
02 – GROS ŒUVRE	717 930,00 €
03 – RAVALEMENT	100 260,00 €
04 – CHARPENTE BOIS	130 000,00 €
05 – COUVERTURE TUILES / ZINGUERIE	71 000,00 €
06 – ETANCHEITE	121 000,00 €
07 – MENUISERIES EXTERIEURES	169 000,00 €
08 – MENUISERIES INTERIEURES	57 820,00 €
09 – CLOISONS SECHES / ISOLATION	104 000,00 €

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130923-08-DE  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception en préfecture : 22/09/2023

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
10 – CARRELAGE / FAIENCE	143 000,00 €
11 – PEINTURE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	74 250,00 €
12 – PLOMBERIE / SANITAIRE / CHAUFFAGE / VMC	364 820,00 €
13 – ELECTRICITE	161 670,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 529 750,00 €</b>

Prix valeur juillet 2023

#### Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre :

Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêté à 2 529 750,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations est de 9,00 %.

Le CCAP indique que le forfait définitif de rémunération est réputé établi sur la base des conditions économiques en vigueur au « mois zéro », soit décembre 2022.

Le coût prévisionnel des travaux est donc recalculé au mois de décembre 2022 à 2 459 928,50 € HT.

Le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé, conformément aux modalités indiquées dans le CCAP, à  $2\,459\,928,50 \times 9,00\% = 221\,393,57$  € HT.

#### Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Septembre 2023
Phase PRO :	Novembre 2023
Consultation des entreprises :	Janvier 2024
Ordre de service :	Mai 2024
Durée prévisionnelle des travaux :	16 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Septembre 2025

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir, dès réception de l'agrément de l'Etat :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux 2 529 750,00 € HT (valeur juillet 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.



---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>5</b>	« POUR »
	« CONTRE »
<b>1</b>	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## CONSTRUCTION DE 11 LOGEMENTS – RUE DU RAIL - BRESSUIRE

### Avant-Projet Définitif

#### Contexte :

Par délibération en date du 28 juin 2023, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition à la commune de Bressuire d'une partie de la parcelle AR 127, d'une superficie d'environ 4557 m<sup>2</sup> rue du Rail à Bressuire, pour y réaliser 11 logements locatifs sociaux ainsi que la voirie et les réseaux divers.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée. Le marché avec l'équipe, représentée par le mandataire « ARCHIMAG », a été notifié en date du 27 juin 2022.

L'opération prévoit la construction de 11 pavillons, comprenant 2 T2, 5 T3, 3 T4 et 1 T5.  
Les logements bénéficieront d'une remise ou d'un garage, d'un jardin privatif et d'un stationnement aérien.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 25 novembre 2022 pour la réalisation de 7 logements PLUS et 4 logements PLAI.

#### Rapport :

Les études d'avant-projet ont permis de préciser les surfaces et les dispositions techniques, d'arrêter les dimensions et aspects des ouvrages en plans, et d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

La surface habitable totale est arrêtée à 755 m<sup>2</sup> ; la surface utile totale est de 828,5 m<sup>2</sup>.

L'opération sera labellisée NF Habitat.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur et permettra d'atteindre les exigences 2025 de la RE 2020.

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres et fera notamment appel aux financements suivants :

- subventions :
  - o de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre du PLH,
  - o de la commune de Bressuire en contrepartie de l'acquisition du foncier, de sa viabilisation et de l'aménagement des espaces publics (la commune s'étant engagée à réévaluer son subventionnement en cas de besoin à la signature des marchés),
  - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

#### **Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :**

Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.

Travaux : 1 694 300 € HT soit en moyenne 2 244 € HT / m<sup>2</sup> SH, voirie et réseaux divers compris.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TERRASSEMENT / VRD / ABORDS	312 000,00 €
02 – GROS ŒUVRE	474 400,00 €
03 – CHARPENTE BOIS – OSSATURE BOIS	165 700,00 €
04 – COUVERTURE / ZINGUERIE	98 100,00 €
05 – MENUISERIES EXTERIEURES	92 900,00 €
06 – PLAFONDS-MENUISERIES INTERIEURES	48 900,00 €
07 – CLOISONS SECHES / ISOLATION	138 300,00 €
08 – CARRELAGE / FAIENCE	69 500,00 €
09 – PEINTURE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	53 500,00 €
10 – PLOMBERIE / SANITAIRE / CHAUFFAGE PAC / VMC	177 000,00 €
11 – ELECTRICITE- CHAUFFAGE ELECTRIQUE - PHOTOVOLTAIQUE	64 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 694 300,00 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130923-09-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023

### Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre :

Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêté à 1 694 300,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre fixé dans la contractualisation est de 8,98 %.

Le CCAP indique que le forfait définitif de rémunération est réputé établi sur la base des conditions économiques en vigueur au « mois zéro », soit avril 2022.

Le coût prévisionnel des travaux est donc recalculé au mois d'avril 2022 à 1 598 111,03 € HT.

Le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé, conformément aux modalités indiquées dans le CCAP à 143 510,37 € HT (soit une augmentation de 12,54%).

### Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Septembre 2023
Phase PRO :	Novembre 2023
Consultation des entreprises :	Janvier 2024
Ordre de service :	Mai 2024
Durée prévisionnelle des travaux :	18 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Décembre 2025

### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux 1 694 300,00 € HT (valeur mai 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.



---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS – COTE DU CHAILLOT - ECHIRE

### Avant-Projet Définitif

#### Contexte :

Par délibération en date du 9 février 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition d'une parcelle d'une surface totale de 2 628 m<sup>2</sup> à Echiré, sur le site d'un ancien hangar situé au 136 Côte du Chaillot, pour y réaliser 6 logements locatifs sociaux.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée restreinte sans remise d'esquisse. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire « Agence Temis Architecture », a été notifié en date du 16 mai 2022.

L'opération prévoit la construction de 6 pavillons, comprenant 2 T2, 3 T3 et 1 T4.  
Les logements bénéficieront d'un garage pour les T3 et T4, d'un jardin privatif et d'un stationnement aérien.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 20 octobre 2022 pour la réalisation de 4 logements PLUS et 2 logements PLAI.

#### Rapport :

Les études d'avant-projet ont permis de préciser les surfaces et les dispositions techniques, d'arrêter les dimensions et aspects des ouvrages en plans, et d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

La surface habitable totale est arrêtée à 392,90 m<sup>2</sup> ; la surface utile totale est de 406,90 m<sup>2</sup>.

L'opération sera labellisée NF Habitat.

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur.

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres et fera notamment appel aux financements suivants :

- subventions :
  - o de la Communauté d'Agglomération du Niortais au titre du Programme Local de l'Habitat,
  - o de la commune d'Echiré,
  - o de l'Etat au titre du fonds friches et des PLAI,
  - o d'Action Logement,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

#### **Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :**

Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.

Travaux : 1 023 920 € HT soit en moyenne 2 606,06 € HT / m<sup>2</sup> SH, compris désamiantage, déconstruction, voirie et réseaux divers.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – DESAMIANPAGE / DEMOLITION	44 553,00 €
02 – TERRASSEMENT / VRD	222 762,00 €
03 – GROS ŒUVRE / ENDUIT	287 058,00 €
04 – CHARPENTE BOIS	45 426,00 €
05 – COUVERTURE TUILES / ZINGUERIE	40 621,00 €
06 – ETANCHEITE	15 724,00 €
07 – MENUISERIES EXTERIEURES	65 518,00 €
08 – MENUISERIES INTERIEURES	39 311,00 €
09 – CLOISONS SECHES / ISOLATION	72 507,00 €
10 – CARRELAGE / FAIENCE	40 782,00 €

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130923-10-DE  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
11 – PEINTURE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	30 575,00 €
12 – PLOMBERIE / SANITAIRE / CHAUFFAGE / VMC	30 575,00 €
13 – ELECTRICITE	89 105,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 023 920,00 €</b>

Prix valeur juillet 2023

#### Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre :

*Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.*

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêté à 1 023 920,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations est de 8,90%.

Le CCAP indique que le forfait définitif de rémunération est réputé établi sur la base des conditions économiques en vigueur au « mois zéro », soit février 2022.

Le coût prévisionnel des travaux est donc recalculé au mois de février 2022 à 956 049,69 € HT.

Le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé, conformément aux modalités indiquées dans le CCAP, à  $956\,049,69 \times 8,90\% = 85\,088,42$  € HT.

#### Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Septembre 2023
Phase PRO :	Novembre 2023
Consultation des entreprises :	Février 2024
Ordre de service :	Juin 2024
Durée prévisionnelle des travaux :	12 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Juillet 2025

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux 1 023 920 € HT (valeur juillet 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.



Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130923-10-DE  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023

---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	<b>« POUR »</b>
	<b>« CONTRE »</b>
	<b>« ABSTENTION »</b>

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS – RUE SAINT-PIERRE – SAINT-PIERRE DES ECHAUBROGNES

### Avant-Projet Définitif

#### Contexte :

Par délibération en date du 4 mai 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition à la commune de Saint-Pierre des Echaubrognes :

- d'une ancienne école au n°48 rue Saint-Pierre, parcelle cadastrée BD109 de 1423 m<sup>2</sup>,
- d'un ancien atelier au n°30 rue Saint-Pierre, parcelle cadastrée AD307 de 225 m<sup>2</sup>,

pour y réaliser 7 logements individuels locatifs sociaux ; les travaux comprennent la déconstruction des bâtiments existants, la voirie et les réseaux divers.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée. Le marché avec l'équipe, représentée par le mandataire « ARCHIMAG », a été notifié en date du 1<sup>er</sup> juin 2022.

L'opération prévoit :

- sur l'emprise de l'ancienne école : 4 T3 et 1 T4,
- sur l'emprise de l'ancien atelier : 1 T2 et 1 T3.

Les logements bénéficieront d'une remise, d'un jardin privatif et d'un stationnement aérien.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 30 août 2022 pour la réalisation de 4 logements PLUS et 3 logements PLAI.

#### Rapport :

Les études d'avant-projet ont permis de préciser les surfaces et les dispositions techniques, d'arrêter les dimensions et aspects des ouvrages en plans, et d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

La surface habitable totale est arrêtee à 453,60 m<sup>2</sup> ; la surface utile totale est de 495,46 m<sup>2</sup>.

L'opération sera labellisée NF Habitat.

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur (RE 2020).

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres et fera notamment appel aux financements suivants :

- subventions :
  - o de l'Etat au titre du fonds friches et des PLAI,
  - o de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre du PLH,
  - o de la commune de Saint-Pierre des Echaubrognes au titre du foncier et du déficit d'opération éventuel,
  - o d'Action Logement,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

#### **Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :**

*Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.*

Travaux : 1 048 354 € HT soit en moyenne 2 189,81 € HT / m<sup>2</sup> SH, compris désamiantage, déconstruction, voirie et réseaux divers.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT en €
00 -- DEMOLITION DESAMANTAGE	55 054
01 – TERRASSEMENT / VRD / ABORDS	148 600
02 – GROS ŒUVRE	347 900
03 – CHARPENTE BOIS	26 900
04 – COUVERTURE / ZINGUERIE	53 700
05 – MENUISERIES EXTERIEURES	55 700
06 – MENUISERIES INTERIEURES	28 500

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130823-11-DE  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023



---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## TRAVAUX DE RENOVATION-MAINTENANCE SUR LE PATRIMOINE – PROGRAMMATION 2023

### Avant-Projet Définitif

#### Contexte :

La programmation annuelle des travaux de rénovation maintenance, dénommée « RM », s'inscrit dans le cadre de la maintenance courante et répond à deux objectifs principaux :

- L'amélioration de l'attractivité du patrimoine,
- Son maintien en état.

La priorité est donnée aux travaux suivants :

- Enveloppe et parties communes,
- Remplacement des équipements techniques (chaudières, installations solaires, convecteurs, etc.).

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) réuni le 16 novembre 2021 a validé la programmation 2023 des travaux de Rénovation Maintenance sur le patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée restreinte sans remise d'esquisse. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire BME, a été notifié en date du 06 juillet 2022.

#### Rapport :

L'avant-projet sommaire validé en mai 2023 a permis d'identifier et de préciser les actions envisageables et la nature des travaux à réaliser.

Les études d'avant-projet définitif ont permis de consolider les dispositions techniques et de confirmer l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

#### **Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :**

*Les études d'avant-projet définitif étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lots séparés.*

**Travaux : 3 301 900,00 € HT**

*Prix valeur juillet 2023*

#### **Désignation des lots et des montants de travaux :**

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TRAVAUX SUR TOITURE	97 400.00 €
02 – TRAVAUX SUR TOITURE	194 300.00 €
03 – TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE ET PEINTURE	51 100.00 €
04 – TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE ET PEINTURE	411 100.00 €
05 – TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE ET PEINTURE	197 900.00 €
06 – TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE ET PEINTURE	413 000.00 €
07 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE MENUISERIES EXTERIEURES	849 600.00 €
08 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE MENUISERIES EXTERIEURES	352 800.00 €
09 – TRAVAUX DE REFECTION DE HALL ET CAGE D'ESCALIER	100 200.00 €
10 – TRAVAUX DE REFECTION DE HALL ET CAGE D'ESCALIER	50 200.00 €
11 – TRAVAUX DE SECURISATION DE HALL MENUISERIE	95 100.00 €
12 – TRAVAUX DE SECURISATION DE HALL ELECTRICITE	54 200.00 €
13 – TRAVAUX DE REFECTION D'ENROBE	22 700.00 €
14 – TRAVAUX DE PLOMBERIE ET REMPLACEMENT DE CHAUDIERES	182 600.00 €
15 – TRAVAUX DE PLOMBERIE ET REMPLACEMENT DE CHAUDIERES	84 000.00 €
16 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE CONVECTEURS ELECTRIQUES	141 700.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 301 900,00 €</b>

*Prix valeur juillet 2023*

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA1309232-D  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023

### Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :

Les études d'avant-projet définitif étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet définitif, l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêtée au montant HT de **3 301 900 000,00 €**.

La rémunération de la maîtrise d'œuvre, suivant acte d'engagement, est composée :

- d'une part forfaitaire pour la mission de diagnostic (DIA) d'un montant HT de **12 900,00 €**,
- d'une part forfaitaire pour la mission de suivi de chantier (OPC) d'un montant HT de **26 000,00 €**,
- d'une part variable pour les missions de base à un taux de **3,83 % du montant des travaux**.

Le nouveau forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé au montant HT de **165 362,77 €**, soit une augmentation du montant des honoraires de +2,4%.

### Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Septembre 2023
Phase PRO :	Septembre 2023
Consultation des entreprises :	Octobre 2023
Ordre de service :	Janvier 2024
Durée des travaux prévisionnelle :	12 mois compris congés et période de préparation
Réception par lot :	Janvier 2025

### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 3 301 900,00 € HT (valeur juillet 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.

---

### Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*



**DEMOLITION DE 126 LOGEMENTS COLLECTIFS – QUARTIER DU CLOU BOUCHET THIMONNIER  
LANGEVIN - NIORT**

**Avant-Projet Définitif**

**Contexte :**

Par délibération en date du 16 décembre 2020, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement du processus de démolition des bâtiments 1 à 11 rue Thimonnier, 1 à 13 Rue Langevin et 1 à 5 Rue Viète sur le quartier du Clou Bouchet à Niort (126 logements collectifs).

Les services de l'État ont délivré un avis favorable à la demande d'intention de démolir en date du 11 octobre 2021.

Les opérations de relogement sont achevées depuis le printemps 2023.

La maîtrise d'œuvre de l'opération est assurée par le bureau d'étude AD Ingé.  
Le permis de démolir a été accepté le 5 octobre 2022.

Les différents diagnostics réalisés sur les bâtiments et l'audit matériaux réalisés par le maître d'œuvre ont permis d'identifier les principaux travaux à réaliser en termes de désamiantage et de déconstruction.

**Rapport :**

L'avant-projet a permis d'identifier les actions à envisager, à savoir :

- ✓ Retrait des matériaux contenant des produits dangereux,
- ✓ Curage préalable et d'évacuation des déchets,
- ✓ Déconstruction intérieure,
- ✓ Démolition lourde,
- ✓ Gestion des déchets,
- ✓ Remise en état des plateformes.

**Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :**

*Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions du CCAP.*

Travaux : 2 998 796,00 € HT soit en moyenne 23 800 € HT / logt

TOTAL COUT OPERATION	MONTANT HT
1- DESAMIANPAGE	2 068 100,00 €
2- DEMOLITION	930 696,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 998 796,00 €</b>

*Prix valeur juillet 2023*

**Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre :**

*Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.*

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux sera arrêté à **2 998 796,00 € HT**.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :

- Taux de 1,74 % du montant prévisionnel des travaux pour les missions AVP, PRO, ACT, VISA, DET et AOR
- Forfait de 4 000,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 1 000,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre, à :

- Mission AVP, PRO, ACT, VISA, DET et AOR = 2 998 796 € HT x 1,74 % = 52 179,05 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 4 000,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 1 000,00 € HT

Soit un total de 57 179,05 € HT (augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 50,87%).

**Planning prévisionnel :**

Phase PRO : Octobre 2023  
Consultation des entreprises : Décembre 2023  
Ordre de service : Février 2024  
Durée des travaux prévisionnelle : 12 mois compris congés et période de préparation  
Réception : Février 2025

**Vote :**

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 2 998 796,00 € HT (valeur juillet 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.

---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 18 RUE GASTON CHERAU - NIORT

### Vente d'un logement vacant

#### Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **18 rue Gaston Chéreau à Niort**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 31 mai 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

#### Rapport :

La maison, édifiée en 1952, est située sur la parcelle cadastrées DE n°38 d'une superficie de 499 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 4 en R+1 avec jardin, mitoyenne sur un côté, est composée au rez-de-chaussée d'une entrée, séjour, cuisine, cellier, salle de bain et WC ; à l'étage de 3 chambres et d'un cabinet de toilettes. La surface habitable est de 89 m<sup>2</sup>.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

**La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 114 600 € et 171 900 €.**

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 7 ALLEE DE L'AVENIR - LARGEASSE

### Vente d'un logement vacant

#### Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente

Le logement situé **7 allée de l'Avenir**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

#### Rapport :

La maison, éditée en 1968, est située sur la parcelle cadastrée AR n°146, d'une superficie totale de 440 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 5 à étage, mitoyenne d'un côté, avec un jardin et un garage, est composée au rez-de-chaussée d'une entrée, un salon-séjour, une cuisine, et WC ; à l'étage de 4 chambres et d'une salle de bains. La surface habitable est de 88 m<sup>2</sup> ; la surface du garage est de 18 m<sup>2</sup>.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

**La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 50 600 € et 75 900 €.**

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 15 ALLEE SAILLARD DU RIVAUT - CERIZAY

### Vente d'un logement vacant

#### Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente

Le logement situé **15 allée Saillard du Rivault à Cerizay**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 5 août 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

#### Rapport :

La maison, éditée en 1969, est située sur la parcelle cadastrée CB n°283, d'une superficie de 216 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 5 en R+1, mitoyenne d'un côté, avec un jardin, une terrasse et un garage, est composée au rez-de-chaussée d'une entrée, salon-séjour, cuisine, chambre et WC ; à l'étage de trois chambres dont une avec loggia et d'une salle de bains.

La surface habitable est de 86 m<sup>2</sup> ; la surface du garage est de 18 m<sup>2</sup>.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

**La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 67 800 € et 101 700 €.**

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 19 RUE LESCHALLIER DE LISLE - CERIZAY

### Vente d'un logement vacant

#### Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente

Le logement situé **19 rue Leschallier de Lisle à Cerizay**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 2 septembre 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

#### Rapport :

La maison, édifiée en 1971, est située sur la parcelle cadastrée CB n°268, d'une superficie de 264 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 3 à étage, mitoyenne d'un côté, avec un garage, est composée d'une entrée, d'un salon-séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle d'eau et de WC.

La surface habitable est de 62 m<sup>2</sup> ; le garage est en sous-sol sur toute la surface de la maison.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

**La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 48 900 € et 73 300 €.**

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

## 7 IMPASSE DU BOIS – SAINT-AUBIN LE CLOUD

### Vente d'un logement vacant

#### Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente

Le logement situé **7 impasse du Bois à Saint-Aubin Le Cloud**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 13 septembre 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

#### Rapport :

La maison, éditée en 1994, est située sur la parcelle cadastrée AB n°474, d'une superficie totale de 394 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 3, de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, d'un salon-séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle d'eau et de WC.

La surface habitable est de 65 m<sup>2</sup> ; la surface du garage est de 18 m<sup>2</sup>.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

**La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 46 400 € et 69 600 €.**

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.



**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil  
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020  
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

**Séance du 13 septembre 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD – Thibault HEBRARD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Jérôme BARON      Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Hervé LE BRETON

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

**NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES ET SORTIE DES CONTAINERS D'IMMEUBLES DE LA  
ZONE « SUD» APPARTENANT A DEUX-SEVRES HABITAT POUR L'ANNEE 2022**

**Protocole d'accord transactionnel**

Vu les articles 2044 et suivant du Code Civil,

Vu les articles R.421-16 9° et 11° du Code de la construction et de l'Habitat,

Vu l'article 46.1 du CCAG-FCS 2021 privilégiant le règlement amiable des conflits,

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 septembre 2020 de délégation de compétences au Bureau ;

**Le Président expose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :**

**I. Contexte**

Suite à une mise en concurrence passée selon une procédure adaptée ouverte en application **des** articles L.2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la Commande Publique, la SAS SENI s'est vu confier un marché de services ayant pour objet le nettoyage des parties communes et la sortie des containers d'immeubles appartenant à Deux-Sèvres Habitat pour l'année 2022 sur son patrimoine Sud. Ledit marché référencé sous le numéro 2021 DC3SSEN126 00 a été notifié le 09 décembre 2021 et était conclu pour un montant global et forfaitaire de 61 110,09 € H.T soit 73 332,11 € T.T.C.

Ce marché, conclu pour une durée de 12 mois, avait pour date de démarrage d'exécution le 01 janvier 2022 et prévoyait un règlement des prestations par facture trimestrielle.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, Deux-Sèvres Habitat a procédé au contrôle des prestations de SENI tel que prévu par les stipulations de l'article 4 « Constatation de l'exécution des prestations » du Cahier des Clauses particulières.

Après mise en œuvre de contrôles réalisés selon la procédure visée à l'article 4 du Cahier des Clauses Particulières au cours du deuxième trimestre 2022, Deux-Sèvres Habitat a appliqué des pénalités telles que prévues à l'article 10.1 du même cahier des clauses particulières pour un montant de 49 950,00 €

Suite à la réception de la demande de paiement de SENI au titre du deuxième trimestre 2022 d'un montant de 18 333,04 € TTC, Deux-Sèvres Habitat a notifié en LRAR à ce dernier le non-règlement de celle-ci dans la mesure où le montant des pénalités excédait celui de la demande de paiement.

Suite à la réception de la demande de paiement de SENI au titre du troisième trimestre 2022 d'un montant de 18 333,04 € TTC, Deux-Sèvres Habitat a de nouveau notifié en LRAR à ce dernier le non-règlement de celle-ci dans la mesure où le montant des pénalités restant dû excédait celui de la demande de paiement.

Enfin, suite à la réception de la demande de paiement de SENI au titre du quatrième trimestre 2022 d'un montant de 18 333,04 € TTC, Deux-Sèvres Habitat a de nouveau notifié en LRAR à ce dernier le non-règlement de l'intégralité de celle-ci. Ainsi, Deux-Sèvres Habitat a procédé au règlement de 5 049,12 € TTC au titre de solde du marché résultant de la différence entre le montant des factures restant dues (54 999,12 € TTC) et du montant total des pénalités réclamés par Deux-Sèvres Habitat.

Par mémoire en réclamation en date du 13 mars 2023, SENI a contesté l'application des pénalités appliquées aux sites listés ci-après, ce dernier invoquant le respect des dispositions de l'article 4 du cahier des clauses particulières :

- 16 rue de la Cité à Niort
- 36 et 38 rue Poincaré à Niort
- 31 rue Bichat à Niort
- 28 rue Inkermann à Niort
- 13 rue Baujet à Niort
- 15 rue Baujet à Niort
- 37 A rue Champommiers à Niort
- 24 rue Clémenceau à Niort
- 18 à 22 rue des Lilas à Niort
- 6 rue des Héliotropes à Niort
- 2 rue René Leroy à Niort

Par ailleurs, et à titre subsidiaire, le SENI a invoqué le caractère excessif de la pénalité appliquée.

Au final, le SENI a demandé que le montant de la pénalité à appliquer, et qu'il ne conteste pas, soit ramené à 21 090 euros et que la somme de 33 909,12 € TTC (hors intérêts moratoires) lui soit réglé.

Afin de mettre fin au litige opposant les parties et d'éviter tout développement d'un contentieux qui serait préjudiciable à chacune d'entre elle, Deux-Sèvres a décidé de donner une suite favorable à la demande de la SAS SENI. Ceux-ci ont donc décidé de se rapprocher au moyen de concessions réciproques et ce, par le biais de la conclusion du présent protocole transactionnel conformément aux dispositions citées précédemment.

## II. Contenu du protocole

### CONCESSIONS RECIPROQUES

Deux-Sèvres Habitat s'engage à verser à la société SENI à titre transactionnel la somme de 28 860,00 € TTC (hors intérêts moratoires et frais de recouvrement) calculée de la manière suivante :

Montant du marché : 73 332,11 € TTC – 18 333,04 € TTC (déjà réglé au titre de la première facture du marché) – 21 090,00 € (pénalités non contestées appliquées) – 5 049,12 € TTC (déjà réglé au titre de l'acompte du quatrième trimestre) soit au final = 28 860,00€ TTC.

Concernant les intérêts moratoires et les frais de recouvrement, ces derniers seront calculés et réglés par Deux-Sèvres Habitat conformément aux dispositions des articles R.2192-31 à R.2192-34, D.2192-35 et R.2192-36 du code de la commande publique qui lui sont applicables.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article R.2192-10 du code de la commande publique, le délai de paiement applicable à Deux-Sèvres Habitat est fixé à trente jours.

L'assiette servant au calcul des intérêts moratoires sont les suivantes :

Facture au titre du deuxième trimestre 2022 reçue par Chorus le 01 juillet 2022 ayant pour échéance le 31/07/2022 :

Dans la mesure où le montant des pénalités excède celui de la demande de paiement, il n'y a pas lieu de verser des intérêts moratoires ni de frais de recouvrement.

Facture au titre du troisième trimestre 2022 reçue par Chorus le 05/10/2022 ayant pour échéance le 04/11/2022 :

Dans la mesure où un delta de pénalités de 2 756,96 € reste dû à l'acheteur, l'assiette servant au calcul des intérêts moratoires est fixé à  $18\,333,04 - 2\,756,96 = 15\,576,08$  € TTC

Cette facture donnera lieu également au versement des frais de recouvrement fixés à 40 €.

Facture au titre du quatrième trimestre 2022 reçue par Chorus le 03/01/2023 ayant pour échéance le 02/02/2023 : : Dans la mesure où Deux-Sèvres Habitat a déjà procédé à un règlement de 5 049,12 € TTC au titre de cette demande de paiement, l'assiette servant au calcul des intérêts moratoires est fixé à  $18\,333,04 - 5\,049,12 = 13\,283,92$  € TTC

Cette facture donnera lieu également au versement des frais de recouvrement fixés à 40 €.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R2192-31 du code de la commande publique et au statut d'acheteur de Deux-Sèvres Habitat, les taux servant au calcul des intérêts moratoires seront les suivants :

Fin du délai de paiement	Mode de calcul des intérêts moratoires	Taux des intérêts moratoires
Entre le 1er janvier 2023 et le 30 juin 2023	Taux de la BCE (2,5 % au 1er janvier 2023) + 8	10,5 %
Entre le 1er juillet 2022 et le 31 décembre 2022	Taux de la BCE (0,00 % au 1er juillet 2022) + 8	8,00 %

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230913-DSHBCA130923-19-DE  
Date de télétransmission : 22/09/2023  
Date de réception préfecture : 22/09/2023

La date d'arrêt du cours des intérêts moratoires est fixée à la date de règlement.

En contrepartie du règlement des sommes visées ci-avant, la SAS SENI abandonne irrévocablement toute demande, réclamation ou contestation de quelque nature qu'elle soit, qu'elle ait été à ce jour formulée ou non, au titre de l'exécution du marché n°2021 DC3SSEN126 00, ayant pour objet le nettoyage des parties communes et la sortie des containers d'immeubles appartenant à Deux-Sèvres Habitat pour l'année 2022 sur son patrimoine Sud.

### **RENONCIATION À ACTION**

La présente convention, constitue une transaction régie par les dispositions des articles 2044 et suivants du code civil. Les Parties reconnaissent que plus aucune contestation relative à l'exécution du marché référencé sous le numéro 2021 DC3SSEN126 00 ne les oppose et qu'elles ont mis fin à leur différend. Les parties en présence sont informées de ce qu'elle a autorité de chose jugée en dernier ressort et qu'elle ne peut être attaquée pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

En conséquence, et sous réserve de l'exécution intégrale du présent protocole d'accord transactionnel, les parties renoncent à intenter ou poursuivre toute action de quelque nature et devant quelque juridiction que ce soit, à l'encontre de l'un ou l'autre de signataires des présentes, ou de leurs ayants causes susceptibles de succéder aux droits et obligations des signataires, toutes les contestations entre les parties demeurant irrévocablement éteintes.

La présente transaction constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

### **PRISE D'EFFET DU PROTOCOLE**

La présente transaction n'entrera en vigueur au jour de la notification de la transaction à la société SENI . Deux-Sèvres Habitat s'engage à accomplir sans délai les formalités de :

- Transmission de la délibération du Bureau du Conseil d'Administration accompagnée du projet de transaction, au contrôle de légalité,
- Signature de la transaction,
- Transmission au contrôle de légalité de la transaction,
- Notification de la transaction à la société SENI SAS

### **FRAIS**

Chaque partie conservera à sa charge tous les frais quelconques et notamment de conseils qu'elle a engagés au titre des différentes procédures et de la négociation transactionnelle du présent protocole.

### **LITIGE**

Les parties se réservent la possibilité, en cas d'inexécution par l'autre partie de ses obligations contenues dans le présent protocole, d'engager à son encontre, une action en responsabilité contractuelle sur le fondement du présent protocole.

Il est convenu de la compétence du tribunal administratif de Poitiers pour tout différend relatif à l'interprétation et à l'exécution de la présente transaction.

**Vote :**

**Le Président propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :**

- D'approuver ce protocole d'accord transactionnel et d'autoriser le Directeur Général de l'Office de procéder à sa signature.

---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

<b>6</b>	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

---

Pour extrait conforme,  
Niort, le 13 septembre 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

