

**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Thibault HEBARD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

**REHABILITATION DE 30 LOGEMENTS ET DE LA RESIDENCE POUR ETUDIANTS  
17 A 23 RUE CHAMPOLLION – QUARTIER DU CLOU BOUCHET A NIORT**

**Avant-Projet Définitif**

**Contexte :**

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, l'immeuble situé n°19 à 23 rue Champollion - Quartier du Clou Bouchet à Niort, construit en 1972, va faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques (chauffage collectif).

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est la société d'architecture C+M.

Le diagnostic présenté a permis d'identifier les dysfonctionnements et des leviers d'action possibles pour améliorer l'attractivité de l'ensemble (état technique du bâti et des équipements, amélioration de la performance énergétique, commercialisation, etc.).

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, une augmentation maximum des loyers de 5 % est désormais systématiquement appliquée à l'achèvement des opérations de réhabilitations globales.

Le Conseil de Concertation Locative, lors de sa séance du 16 novembre 2021, puis le Bureau de Deux-Sèvres Habitat, lors de sa séance du 15 décembre 2021, ont validé l'augmentation des loyers de 5%. La demande d'augmentation a été accordée par l'Etat le 20 janvier 2022.

Durant cette phase d'études, l'association l'Escale a émis le souhait de bénéficier de travaux importants sur la résidence pour étudiants dont elle assure la gestion au 17 Rue Champollion et au R+4 du bâtiment. La résidence date de 1992 et n'a jamais fait l'objet de travaux de requalification et de remplacement de composants ; la provision constituée par le gestionnaire est suffisante et le projet bénéficie d'une subvention du Conseil Régional.

La maîtrise d'œuvre a confirmé, après diagnostic, avoir identifié d'importants travaux à y réaliser ; les opérations menées concomitamment sur les logements et la résidence permettront d'offrir une cohérence architecturale.

**Rapport :**

**Bâtiment de logements 19 à 23 rue Champollion :**

L'Avant-Projet Sommaire validé le 19 mai 2022 a permis d'identifier les actions envisageables à mener sur le bâtiment de logements, à savoir :

➤ Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture :

- Isolation thermique des façades par l'extérieur,
- Remplacement des menuiseries et volets extérieurs existants par des menuiseries PVC double-vitrage avec volets roulants PVC manuels,
- Condamnation des entrées d'air en façades et mise en place d'entrées d'air sur les menuiseries extérieures neuves,
- Complément d'isolation des planchers hauts des caves et passages couverts.
- Remplacement des garde-corps et des séparatifs de balcons existants.

➤ Parties communes, actions liées aux économies d'énergies et aux requalifications :

- Requalification des halls d'entrée et des équipements (boîtes à lettres, panneaux, etc.),
- Requalification des cages d'escalier,
- Requalification des locaux vélos,
- Requalification des locaux poubelles,
- Remplacement des portes de caves,
- Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc...,
- Amélioration de l'éclairage de l'ensemble des parties communes (halls, cages d'escaliers, caves, locaux poubelles, locaux vélos).



- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
  - Remplacement des menuiseries et volets extérieurs existants par des menuiseries PVC double-vitrage avec volets roulants PVC manuels,
  - Mise en place de la ventilation existante,
  - Mise en sécurité électrique : déplacement du disjoncteur général, mise en place d'interrupteur différentiel, remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant des cuisines et pièces humides, etc...

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette C à l'étiquette B.

Sous réserve d'un comportement éco-responsable des résidents, l'opération permettra de réduire de manière significative les consommations d'énergie.

#### **Résidence étudiante 17 rue Champollion :**

- Actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture sur l'enveloppe bâtie :
  - Réfection des peintures de façades,
  - Réfection de l'isolation en toiture,
  - Remplacement des menuiseries et volets extérieurs existants par des menuiseries aluminium double-vitrage avec volets roulants.
- Actions liées aux économies d'énergies et aux requalifications des parties communes :
  - Requalification du hall d'entrée et des équipements (boîtes à lettres, panneaux, etc.),
  - Requalification des locaux poubelles,
  - Remplacement des menuiseries intérieures,
  - Réfection du plancher technique,
  - Remplacement des garde-corps.
- Améliorations diverses dans les logements :
  - Remplacement du circuit d'eau chaude sanitaire,
  - Remplacement des robinetteries.

#### **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 : 1 690 513 € HT (valeur février 2023)

dont 1 254 513 € HT pour les logements, soit en moyenne 41 817 € HT / logement

dont 436 000 € HT pour la résidence ; le gestionnaire confirme financer l'intégralité de l'opération et solliciter DSH pour la poursuite des études.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT BAT. DE LOGEMENTS	MONTANT HT RES. ETUDIANTE
01 – GROS ŒUVRE	6 000,00 €	
02 – ITE – PEINTURE EXTERIEURE	579 563,00 €	194 000,00 €
03 – MENUISERIES EXTERIEURES	267 250,00 €	151 000,00 €
04 – SERRURERIE	152 200,00 €	24 300,00 €
05 – MENUISERIES INTERIEURES – PLAQUISTERIE	42 100,00 €	17 400,00 €
06 – CARRELAGE – REVETEMENT PVC	46 400,00 €	13 000,00 €
07 – PEINTURE INTERIEURE	31 000,00 €	9 300,00 €
08 – ELECTRICITE	80 000,00 €	
09 – PLOMBERIE – SANITAIRE	31 000,00 €	27 000,00 €
10 – CHAUFFAGE – VENTILATION	19 000,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1 254 513,00 €</b>	<b>436 000,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>	<b>1 690 513,00 €</b>	

### 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 **1 690 513,00 € HT**, dont **1 254 513,00 € HT** pour les travaux sur les logements, et **436 000,00 € HT** pour les travaux ajoutés sur la résidence étudiante non prévus lors de la consultation de maîtrise d'œuvre.

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

- Taux de 8,00 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 4 500,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 10 500,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

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

- Mission de base et missions EXE/OPC = 1 254 513,00 € HT x 8,00 % = 100 361,04 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 4 500,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 10 500,00 € HT

**Soit un total de 115 361,04 € HT**

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 53,81%.

Pour la part des travaux sur la résidence étudiante, le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre sera fixé, à :

- Mission de base et missions EXE/OPC = 436 000,00 € HT x 8,00 % = 34 880,00 € HT
- Mission complémentaire DIAG Résidence étudiante = 1 600,00 € HT

**Soit un total de 36 480,00 € HT**

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 48,64%.

### Planning prévisionnel :

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

### 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 1 690 513,00 € HT (valeur février 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, y compris auprès du gestionnaire pour les travaux liés à la résidence.

### Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-01-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023



**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Thibault HEBARD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

**REHABILITATION DE 52 LOGEMENTS  
CITE COLOMBIER-AIGUILLON A SAINT MAIXENT L'ECOLE**

**Avant-Projet Définitif**

**Contexte :**

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, les immeubles situés n°1 à 8 cité Colombier & n°50 à 54 cité Aiguillon à Saint-Maixent l'Ecole, construits en 1966, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques (chauffage individuel).

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est la société d'architecture SPIRALE.

Le diagnostic présenté a permis d'identifier les dysfonctionnements et des leviers d'action possibles pour améliorer l'attractivité de l'ensemble (état technique du bâti et des équipements, amélioration de la performance énergétique, commercialisation, etc.).

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, une augmentation maximum des loyers de 5 % est désormais systématiquement appliquée à l'achèvement des opérations de réhabilitations globales.

Le Conseil de Concertation Locative, lors de sa séance du 15 juin 2022, puis le Bureau de Deux-Sèvres Habitat, lors de sa séance du 6 juillet 2022, ont validé l'augmentation des loyers de 5%.

La demande d'augmentation a été accordée par l'Etat le 30 novembre 2022.

**Rapport :**

L'Avant-Projet Sommaire validé le 28 octobre 2022 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture :
  - Isolation thermique des façades par l'extérieur,
  - Réfection des toitures et de l'isolation en combles,
  - Complément d'isolation des planchers hauts des garages,
  - Remplacement des garde-corps des balcons.
- Parties communes, actions liées aux économies d'énergies et aux requalifications :
  - Requalification des halls d'entrée et des équipements (boîtes à lettres, panneaux, etc),
  - Sécurisation des halls d'entrée,
  - Requalification des cages d'escalier,
  - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc...,
  - Amélioration de l'éclairage de l'ensemble des parties communes (halls et cages d'escaliers).
- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
  - Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée,
  - Remplacement des chaudières gaz,
  - Mise en sécurité électrique : déplacement du disjoncteur général, mise en place d'interrupteur différentiel, remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant des cuisines et pièces humides, etc...

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette E à l'étiquette B.

Sous réserve d'un comportement éco-responsable des résidents, l'opération permettra de réduire de manière significative les consommations d'énergie.

**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 : 2 120 000 € HT soit en moyenne 40 769 € HT / logement pour les travaux (valeur février 2023)

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – GROS ŒUVRE	101 000,00 €
02 – CHARPENTE BOIS – COUVERTURE TUILES	640 000,00 €
03 – BARDAGE METALLIQUE	604 000,00 €
04 – SERRURERIE – METALLERIE	145 000,00 €
05 – PLAQUISTERIE – MENUISERIE	90 000,00 €
06 – PEINTURE	129 000,00 €
07 – PLOMBERIE – CHAUFFAGE – VENTILATION	327 000,00 €
08 – ELECTRICITE	84 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 120 000,00 €</b>

PSE	MONTANT HT
08 – Mise en œuvre de portiers vidéo	42 000,00 €

#### 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, sous réserve de la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux sera arrêté à **2 120 000,00 € HT**.

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

- Taux de 7,40 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 23 400,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 29 640,00 € 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, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, à :

- Mission de base et missions EXE/OPC = 2 120 000 € HT x 7,40 % = 156 880,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 23 400,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 29 640,00 € HT

**Soit un total de 209 920,00 € HT**

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 24,60%.

#### Planning prévisionnel :

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

**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 2 120 000,00 € HT (valeur février 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) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Thibault HEBARD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

**REHABILITATION DE 7 LOGEMENTS  
LE LOGIS, ROUTE DE LA LAITERIE A MASSAIS – VAL EN VIGNES**

**Avant-Projet Définitif**

**Contexte :**

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, l'immeuble « le Logis » de Massais, sis route de la Laiterie à Val en Vignes, va faire l'objet de travaux de réhabilitation avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques.

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est la société d'architecture ARCHIMAG.

Le diagnostic présenté a permis d'identifier les dysfonctionnements et des leviers d'action possibles pour améliorer l'attractivité de l'ensemble (état technique du bâti et des équipements, amélioration de la performance énergétique, commercialisation, etc.).

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, une augmentation maximum des loyers de 5 % est désormais systématiquement appliquée à l'achèvement des opérations de réhabilitations globales.

Le Conseil de Concertation Locative, lors de sa séance du 25 janvier 2023, puis le Bureau de Deux-Sèvres Habitat, lors de sa séance du 1<sup>er</sup> février 2023, ont validé l'augmentation des loyers de 5%.  
Le dossier de demande d'augmentation a été envoyé à l'Etat le 9 février 2023 ; il reste à ce jour en cours d'instruction.

**Rapport :**

L'Avant-Projet Sommaire validé le 20 octobre 2022 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

- Enveloppe bâtie, actions liées à la valorisation qualitative et énergétique du bâti :
  - Reprise de l'enduit sur un mètre de hauteur et réalisation d'un drainage en pied de bâtiment côté cour,
  - Renforcement de l'isolation dans les combles,
  - Remplacement des garde-corps.Les menuiseries extérieures sont en pvc double vitrage.
  
- Parties communes, actions liées à l'attractivité et à la sécurité :
  - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc...,
  - Mise en place d'éclairage extérieur côté cour avec des luminaires LED commandés par détection.
  
- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
  - Installation d'une ventilation hygroréglable collective,
  - Remplacement des ballons d'eau chaude par des ballons thermodynamiques,
  - Remplacement des portes palières des logements,
  - Equipement de chaque garage de lumière et d'une prise électrique
  - Mise en place d'éclairage extérieur côté jardin pour les logements du rez-de-chaussée
  - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés,
  - Remplacement des robinetteries des salles d'eau et mise en place de meubles vasques.

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette E à l'étiquette C.

Sous réserve d'un comportement éco-responsable des résidents, l'opération permettra de réduire de manière significative les consommations d'énergie.



**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 : 141 000 € HT soit en moyenne 20 143 € HT / logement pour les travaux (valeur novembre 2022)

LOT	DESIGNATIONS	Montant HT
01	TERRASSEMENT GROS ŒUVRE	42 000,00 €
02	COUVERTURE ZINGUERIE	12 400,00 €
03	MENUISERIES EXTERIEURES ET INTERIEURES	12 000,00 €
04	PEINTURE	6 400,00 €
05	PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VMC	51 700,00 €
06	ELECTRICITE - COURANT FAIBLE	16 500,00 €
	TOTAL HT	<b>141 000,00 €</b>

Valeur novembre 2022

**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, sous réserve de la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux sera arrêté à **141 000,00 € HT**.

Le montant des travaux de l'APD étant identique au montant prévisionnel initial, le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre fixé dans l'acte d'engagement reste inchangé :

- Taux de 11,85% du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE/OPC
- Forfait de 2 880,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 715,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

**Soit un total de 20 303,50 € HT**

**Planning prévisionnel**, soumis à la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers :

Consultation des entreprises : Avril 2023  
 Ordre de service : Juin 2023  
 Durée prévisionnelle des travaux : 6 mois compris congés et période de préparation  
 Réception : Janvier 2024

**Vote :**

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 141 000,00 € HT (valeur novembre 2022),
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

<b>7</b>	« <b>POUR</b> »
	« <b>CONTRE</b> »
	« <b>ABSTENTION</b> »

**Pour extrait conforme,  
 Niort, le 15 mars 2023  
 Le Président  
 Jacques BILLY**

Accusé de réception en préfecture  
 0192347616062-20230315-DSHBCA150323-03-DE  
 Date de télétransmission : 16/03/2023  
 Date de réception préfecture : 16/03/2023

**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Thibault HEBARD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

**CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE HABITAT JEUNES DE 24 LOGEMENTS  
« RESIDENCE DU THEATRE » A BRESSUIRE**

**Avant-Projet Définitif**

**Contexte global du projet de redéploiement des projets de Résidences Habitat Jeunes :**

Des études menées en 2015 sur les territoires de la Gâtine et du Bocage Bressuirais ont abouti au constat d'un nécessaire redéploiement de l'offre Habitat Jeunes intégrant la création d'une résidence de 5 logements à Moncoutant-sur-Sèvre, 24 logements à Bressuire, 12 logements à Cerizay, 12 logements à Nueil-les-Aubiers et 6 logements à Coulonges-sur-l'Autize.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu ce projet dans le cadre du Programme d'Investissement pour l'Avenir (PIA), formalisé par la signature d'une convention en mars 2016 avec l'Association Bocage Gâtine Jeunesse (BoGaJe), créée spécialement pour porter et animer le programme.

En juillet 2018, BoGaJe précisait que les Résidences Habitat Jeunes (RHJ) devaient s'intégrer dans des ensembles immobiliers existants sur les communes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B), adossées à des projets communaux sur les parties non concernées par l'habitat jeunes.

En juin 2019, le cumul des subventions PIA et des subventions PLAI a été autorisé par décret et l'association Pass'Haj a été désignée gestionnaire des futures RHJ par la CA2B sur son territoire ; le cahier des charges du gestionnaire a été remis en septembre 2019.

Le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a délibéré le 18 décembre 2019 quant au fait que la poursuite des études sur la CA2B soit assurée à la condition que :

1. l'avenant avec l'ANRU désignant DSH maître d'ouvrage des opérations soit signé.
2. le report de délai de réalisation soit validé par l'ANRU pour ce qui relève du PIA.
3. la CA2B s'engage à subventionner les opérations à un niveau permettant de maîtriser la redevance finale de Pass'Haj, étant entendu que ladite redevance sera calculée conformément au CCH pour sécuriser le gestionnaire, donc le bailleur, sur la durée d'exploitations des RHJ.

Depuis,

1. BoGaJe et l'ANRU ont signé le 7 février 2020 l'avenant 6 à la convention pluriannuelle ayant pour objet d'acter l'entrée dans l'accord de groupement de Deux-Sèvres Habitat en tant que maître d'ouvrage de l'action 5.1 « Habitat Jeunes ».
2. BOGaJe et l'ANRU ont signé le 8 juin 2021 l'avenant 7 à la convention pluriannuelle actant la prolongation de l'action 5.1 jusqu'au 31 décembre 2023.
3. La CA2B a indiqué à BoGaJe, par courrier en date du 13 mai 2020, qu'elle assurera le complément de financement des projets déficitaires (éventuellement affiné au regard d'économies et de précisions à apporter par DSH et le gestionnaire) et a délibéré à cette fin en date du 16 juin 2020 (copies).

**Contexte spécifique du projet RHJ de Bressuire :**

Pour ce qui concerne le projet sur Bressuire, l'objectif est l'acquisition du site de l'ancien théâtre Rue Barante pour y réaliser 24 petits logements articulés autour d'espaces collectifs.

Cette future structure, portée en maîtrise d'ouvrage par Deux-Sèvres Habitat, sera gérée par l'association PASS'HAJ.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 26 novembre 2020 pour la réalisation de 24 PLAI.

Moins de six mois après, la maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre. Le marché avec l'équipe, représentée par le mandataire « Agence Grégoire Architectes », a été notifié en date du 19 mai 2021.

L'opération prévoit la réalisation de 24 logements de T1', d'espaces communs pour les résidents (salle d'animation avec un espace cuisine, salon, laverie et WC) et d'espaces professionnels (6 bureaux, locaux d'entretien, vestiaire douche et WC). Le projet intègre également la création d'un local pour les deux-roues et d'un parking extérieur, d'un espace poubelle avec tri sélectif et de terrasses.

Cependant, les travaux de dépollution et de déconstruction de l'ancien théâtre n'ont pu être engagés que le 1<sup>er</sup> mars 2022 en raison d'une première consultation infructueuse constatée le 17 novembre 2021 et immédiatement relancée le 19 novembre 2021.

Par ailleurs, les travaux n'ont pu être achevés avant fin 2022 en raison de :

- la poursuite de la procédure de référé préventif,
- la découverte de déblais amiantés en sous-sol.

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20230315-DSHBCA150323-04-DE Date de télétransmission : 16/03/2023 Date de réception préfecture : 16/03/2023
--



## Rapport :

Les études d'avant-projet ont été finalisées dès réception des études de sol menées après la déconstruction ; elles 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 1 042,20 m<sup>2</sup>, dont 592,07 m<sup>2</sup> dédiés aux logements et 450,13 m<sup>2</sup> aux locaux communs.

Le coût définitif des travaux de dépollution et de déconstruction de l'ancien théâtre s'élève à 423 990,41 € HT, contre une estimation initiale de 341 000 € HT, dont un avenant en plus-value de 78 493 € HT pour la dépose de conduits amiantés enterrés et d'évacuation de remblais amiantés découverts en cours de chantier.

Le montant des travaux au stade APD est de 2 605 890,41 € HT, compris démolition, soit 2 500,37 HT/m<sup>2</sup> SH, contre une estimation initiale de 2 214 281 € HT.

N° LOT	DESIGNATION	MONTANT HT
1	DEMOLITION	423 990,41 €
2	TERRASSEMENT – GROS OEUVRE	708 000,00 €
3	RESTAURATION FACADE EN PIERRE	27 900,00 €
4	CHARPENTE BOIS – OSSATURE BOIS	111 300,00 €
5	COUVERTURE ZINC – EVACUATION DES EAUX	61 000,00 €
6	ETANCHEITE – EVACUATION DES EAUX	45 700,00 €
7	SERRURERIE	32 600,00 €
8	MENUISERIES EXTERIEURES	132 100,00 €
9	MENUISERIES INTERIEURES	115 600,00 €
10	PLAFONDS – CLOISONS SECHES – ISOLATION	226 500,00 €
11	CARRELAGE FAIENCE	38 200,00 €
12	PEINTURE - REVETEMENTS MURAUX ET DE SOLS	134 000,00 €
13	ASCENSEUR	38 000,00 €
14	PLOMBERIE – SANITAIRE	117 500,00 €
15	CHAUFFAGE GAZ – VENTILATION	231 500,00 €
16	ELECTRICITE	162 000,00 €
	<b>TOTAL HT</b>	<b>2 605 890,41 €</b>

Valeur février 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 **2 605 890,41 € HT**.

Pour mémoire, le coût prévisionnel du projet retenu à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre s'élevait à 2 214 281 € HT, soit une augmentation de 17% du coût prévisionnel.

Le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations est de 10,20%.

Le CCAP indique que le forfait définitif de rémunération est réputé établi sur la base des conditions économiques en vigueur au « mois zéro », soit mars 2021.

Le coût prévisionnel des travaux est donc recalculé au mois de mars 2021 à 2 321 728,82 € HT.

Le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé, conformément aux modalités indiquées dans le CCAP, à  $2\,321\,728,82 \times 10,20\% = 236\,816,34$  € HT.

### **Financement de l'opération :**

Le Prix de Revient Prévisionnel TTC actualisé est aujourd'hui de 3 565 000 €.

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-04-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023

Les financements suivants sont acquis :

- Etat PLAI : 136 800 €
- Etat Fonds Friche : 300 000 €
- CAF : 216 000 €
- Région Habitat Jeunes : 252 000 €
- Action Logement - Action Cœur de Ville : 380 000 €
- Commune foncier : 160 000 €
- PLH CA2B : 240 000 €
- Prêt CAF : 144 000 €
- Prêt Action Logement : 120 000 €
- Prêt PLAI Banque des Territoires : 96 726 € maximum pour maintenir la redevance maximale admissible par le gestionnaire définie en 2020.

Le financement de l'ANRU à travers le PIA est évalué à 759 474 €.

Pour obtenir cette subvention, il faut que Deux-Sèvres Habitat justifie du paiement réel de 1,5 millions d'euros, soit le double de la subvention.

Cette justification est irréaliste en l'état actuel du dossier, il est donc nécessaire que BoGaJe obtienne d'urgence de la part de l'ANRU une nouvelle prorogation du délai de justification des paiements sans quoi l'intégralité des dossiers RHJ en gestion pourrait être remis en cause.

Si l'ANRU accepte un report de délai, il restera encore à financer sur le seul dossier de Bressuire 760 000 € qui pourront être prélevés :

- sur l'enveloppe AMI Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs de la Région à hauteur de 40% du déficit, soit 304 000 €,
- sur le fonds de concours voté par la CA2B pour le complément, soit 456 000 € (ce fonds de concours est plafonné à 1 173 600 € pour l'intégralité des dossiers RHJ de la CA2B).

#### Planning prévisionnel :

Le présent planning est optimisé afin de respecter les délais d'obtention des financements précités, notamment auprès de l'ANRU.

Le permis de construire a été accordé le 22 décembre 2022 ; les recours sont toujours ouverts.

Phase PRO : Avril 2023  
Consultation des entreprises : Juin 2023  
Ordre de service : Octobre 2023 sous réserve d'une consultation fructueuse  
Durée prévisionnelle des travaux : 16 mois compris congés et période de préparation  
Réception : Janvier 2025

#### Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau, en connaissance de cause, de bien vouloir :

- rappeler aux différents partenaires :
  - o que Deux-Sèvres Habitat ne mettra pas de fonds propres dans ce type d'opération,
  - o que, faute de l'obtention des financements sus-indiqués, Deux-Sèvres Habitat ne pourra pas poursuivre le projet,
- autoriser cependant la poursuite de l'opération et adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 2 605 890,41 € HT (valeur février 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre.

---

#### Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-04-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023



**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Thibault HEBARD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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



**Avant-Projet Définitif**

**Contexte :**

L'actuelle agence de Bressuire a été construite en 2017 dans le quartier de Valette au 27 boulevard Lescure à Bressuire. Elle permet d'assurer la proximité nécessaire pour répondre à la diversité de l'activité de Deux-Sèvres Habitat sur le territoire (accueil, gestion locative, traitement de réclamations, visites, suivi d'opérations, présence auprès des partenaires et des prestataires).

La dynamique de l'agglomération du bocage bressuirais nécessite une présence renforcée de Deux-Sèvres Habitat, notamment au regard des enjeux patrimoniaux. En effet, le territoire couvert par l'agence de Bressuire représente 20% du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Par ailleurs, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements a été spécifiquement installée sur le territoire de l'agglomération et se réunit à l'agence deux fois par mois.

Afin de répondre à cette dynamique, l'agrandissement de l'agence de Bressuire s'avère indispensable et doit permettre de créer huit bureaux supplémentaires et une salle de réunion avec une entrée indépendante.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à TRIADE Architecture ; le marché a été notifié en date du 25 juillet 2022.

La surélévation par une structure bois sur le garage actuel s'est imposée afin de créer une volumétrie supplémentaire sans reprendre la structure existante.

L'écriture architecturale du projet permet d'animer la façade ; sa conception rationalise le coût de l'opération. Cette solution a également le mérite d'éviter tout déménagement du personnel de l'agence le temps des travaux.

La Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) du Comité Social et Economique (CSE) de Deux-Sèvres Habitat a été sollicité le 15 septembre 2022 et a émis un avis favorable à la réalisation de ce projet d'agrandissement.

**Rapport :**

L'Avant-Projet Sommaire validé le 13 octobre 2022 a permis de préciser la composition générale du projet et de décrire la solution technique retenue :

- au rez-de chaussée :
  - o l'aménagement d'une salle de réunion de 60 m<sup>2</sup> avec une entrée indépendante,
  - o l'aménagement d'un local « dossiers » sécurisé,
  - o la création de WC PMR,
- à l'étage, la création de 8 bureaux supplémentaires.

Sur l'emprise extérieure, il est prévu de réaliser un petit garage de 21 m<sup>2</sup> en extension pour le rangement du petit matériel et de transformer les box pour matériaux en places de stationnement.

Le projet retenu privilégie la continuité du service proposé par Deux-Sèvres Habitat et permet de maintenir le stationnement des véhicules de service dans l'enceinte clôturée.

**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 : 495 900 000 € HT (valeur janvier 2023)

LOT	DESIGNATIONS	Montant HT
01	DECONSTRUCTIONS - GROS ŒUVRE	100 700,00 €
02	CHARPENTE – OSSATURE BOIS – BARDAGE	112 100,00 €
03	COUVERTURE – ETANCHEITE	26 600,00 €
04	MENUISERIE ALUMINIUM	30 400,00 €
05	CLOISONS SECHES	51 300,00 €
06	MENUISERIE INTERIEURE BOIS	34 200,00 €
07	PLAFONDS SUSPENDUS	15 200,00 €
08	CARRELAGE- FAIENCE	

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20220315-DH-BCA150323-05-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023

LOT	DESIGNATIONS	Montant HT
09	REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	10 450,00 €
10	PEINTURE	18 050,00 €
11	PLOMBERIE - SANITAIRE - CHAUFFAGE - VMC	37 050,00 €
12	ELECTRICITE	34 200,00 €
	<b>TOTAL HT</b>	<b>495 900,00 €</b>

**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 **495 900,00 € HT**.

Le taux de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre fixé dans la contractualisation est de 11,00 %.

Le forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre est donc fixé, conformément aux modalités indiquées dans le CCAP, à 495 900,00 € x 11% = **54 549 € HT**

Soit une augmentation du forfait de rémunération du maître d'œuvre de + 37,75%.

**Planning prévisionnel :**

Dépôt autorisation d'urbanisme : Avril 2023  
Phase PRO : Juin 2023  
Consultation des entreprises : Septembre 2023  
Ordre de service : Janvier 2024  
Durée prévisionnelle des travaux : 10 mois compris congés et période de préparation  
Réception : Novembre 2024

**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 495 900,00 € HT (valeur janvier 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) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-05-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023



**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Thibault HEBRARD

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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



**CONCOURS RESTREINT DE MAITRISE D'ŒUVRE AVEC REMISE DE PRESTATION  
CONSTRUCTION DU SIEGE ADMINISTRATIF DE DEUX-SEVRES HABITAT**

**Fixation de la prime**

**Contexte :**

Le siège administratif de Deux-Sèvres Habitat est actuellement situé au 8 rue François Viète à Niort, dans un ancien immeuble d'habitation partiellement aménagé pour y accueillir des bureaux. La structure du bâtiment est très vieillissante et de nombreux dysfonctionnements sont constatés ; il a donc été décidé de procéder à la construction d'un nouveau siège administratif afin de répondre aux différentes problématiques.

Suite à la délibération du Conseil d'Administration du 6 Juillet 2022, des démarches de prospection foncière ont été engagées sur des territoires cibles.

En séance du 19 octobre 2022, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition d'une emprise située au 270 avenue de la Rochelle à Niort, d'une superficie adaptée aux besoins exprimés et présentant des atouts évidents.

Le foncier sera acheté par Deux-Sèvres Habitat dès obtention d'un Permis de Construire purgé de tout recours.

Pour mener à bien cette opération, Deux-Sèvres Habitat doit contractualiser avec une équipe de maîtrise d'œuvre et procéder à un concours restreint avec remise de prestation en application des dispositions prévues aux articles R.2162-15 à R.2162-21 du Code de la Commande Publique.

**Rapport :**

Le concours faisant l'objet d'une remise de prestations, il convient de fixer, conformément à l'article R.2162-20 et R.2172-4 du Code de la Commande Publique, le montant de la prime qui sera allouée aux candidats ayant remis des prestations conformes au règlement du concours.

Ainsi, les candidats admis à concourir percevront une prime maximale de 30 000 € HT. La prime pourra être réduite ou supprimée selon les modalités fixées dans les documents de la consultation et sera versée sur proposition du Jury.

Pour le titulaire, sa rémunération au titre du marché de maîtrise d'œuvre tiendra compte de la prime reçue pour sa participation à la procédure en application de l'article R2172-6 du Code de la Commande Publique.

**Vote :**

Il est proposé aux membres du Bureau de fixer la prime maximale à allouer aux participants du concours à la somme de 30 000 € HT.


---

**Le Bureau adopte :**

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20230315-DSHBCA150323-06-DE Date de télétransmission : 16/03/2023 Date de réception préfecture : 16/03/2023
--

**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Thibault HEBRARD

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

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 place Maurice Genevoix à Pompaire**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 29 décembre 2022. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

**Rapport :**

La maison, édictée en 1994, est située sur la parcelle cadastrée AN n°141, d'une superficie de 316 m<sup>2</sup>.

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

La surface habitable est de 63 m<sup>2</sup> ; la surface du garage est de 21 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 63 300 € et 95 000 €.**

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques Billy

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-08-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023



**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Thibault HEBRARD

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

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 **18bis rue de la Roulière à Pompaire**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 19 août 2022. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

**Rapport :**

La maison, éditée en 1997, est située sur la parcelle cadastrée AN n° 131, d'une superficie de 336 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 3 de plain-pied, mitoyenne avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains et WC.  
La surface habitable est de 64 m<sup>2</sup> ; la surface du garage est de 20 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 64 300 € et 96 500 €.**

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-09-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023

**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Thibault HEBRARD

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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



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 **69 rue Réaumur à Niort**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 15 janvier 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

**Rapport :**

La maison, acquise en 2000, est située sur la parcelle cadastrée HC n°99, d'une superficie de 220 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 3 de plain-pied, mitoyenne des 2 côtés avec un jardin, est composée d'une entrée, une cuisine, un séjour, 2 chambres, salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 58 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 75 600 € et 113 400 €.**

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-10-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023

**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 15 mars 2023**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Thibault HEBRARD

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

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

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 **6 allée des Jasmins à Niort**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 16 janvier 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

**Rapport :**

La maison, édifée en 1957, est située sur la parcelle cadastrée CW n°99, d'une superficie de 204 m<sup>2</sup>.

Cette maison de type 4 en R+1, mitoyenne des 2 côtés avec un jardin, est composée d'une entrée, un séjour, une cuisine, un cellier et des WC ; à l'étage 3 chambres et une salle d'eau.  
La surface habitable est de 61 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 70 700 € et 106 100 €.**

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 15 mars 2023  
Le Président  
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20230315-DSHBCA150323-11-DE  
Date de télétransmission : 16/03/2023  
Date de réception préfecture : 16/03/2023