

**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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

**CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS
LOTISSEMENT LE COTEAU – NUEIL-LES-AUBIERS**

Régularisation foncière

Contexte :

Par délibération du 30 mars 2016, suite à l'étude urbaine réalisée sur le quartier « Coteau des Justices » à Nueil-Les-Aubiers, le Conseil d'Administration a validé :

- la démolition de 16 logements : 10 logements collectifs, 41 rue Saint-Hubert, et 6 logements individuels, rue des Coteaux,
- la reconstruction de 6 logements locatifs sociaux individuels sous maîtrise d'ouvrage Deux-Sèvres Habitat.

Les démolitions ont été achevées en septembre 2019.

La reconstruction se réalisera sur une partie des parcelles cadastrées 017 AL 648 et 017 AL 199 à Nueil-Les-Aubiers appartenant à Deux-Sèvres Habitat (le reste étant rétrocédé à la commune) et sur une zone du domaine public que la commune a déclassée en domaine privé.

Pour ce faire, il a été nécessaire de diviser et de border les parcelles ; il convient désormais de procéder aux échanges de terrains avec la commune.

Par délibération du 9 février 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a :

- autorisé la rétrocession à la commune de Nueil-les-Aubiers des parcelles 017 AL 714, 017 AL 017 AL 715 et 017 AL 717 pour un total de 1160 m²,
- autorisé l'acquisition auprès de la commune de Nueil-les-Aubiers de la parcelle 017 AL 728 pour un total de 76 m²,
- autorisé le fait de procéder à ces échanges à titre gratuit et de supporter la moitié des frais d'acte,
- autorisé le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à ces échanges, dont la constitution de servitudes si nécessaire

Rapport :

A la demande du notaire en charge de la rédaction de l'acte, il convient de procéder en deux temps :

- 1) Dans un premier temps, s'agissant d'un Permis d'Aménager communal global, Deux-Sèvres Habitat doit céder à la commune l'ensemble des parcelles lui appartenant situées dans le périmètre du Permis d'aménager et ci-après désignées :
 - Section 017 AL n°714 d'une superficie de 22 m²,
 - Section 017 AL n°715 d'une superficie de 603 m²,
 - Section 017 AL n°716 d'une superficie de 992 m²
 - Section 017 AL n°717 d'une superficie de 535 m²,
 - Section 017 AL n°718 d'une superficie de 699 m²
 - Section 017 AL n°719 d'une superficie de 183 m²

Pour une surface totale de 3034 m²

- 2) Dans un second temps, Deux-Sèvres Habitat acquerra à la commune les parcelles d'assise des 6 logements, ci-après désignées :
 - Section 017 AL n°716 d'une superficie de 992 m²
 - Section 017 AL n°718 d'une superficie de 699 m²
 - Section 017 AL n°719 d'une superficie de 183 m²
 - Section 017 AL n°728 d'une superficie de 76 m²,

Pour une surface totale de 1950 m²

Conformément aux délibérations du 30 mars 2016 et du 9 février 2022, cette régularisation sera réalisée par deux actes authentiques successifs moyennant un prix stipulé entre les parties de UN Euro pour chaque acte. Les frais d'acte seront supportés par les acquéreurs.

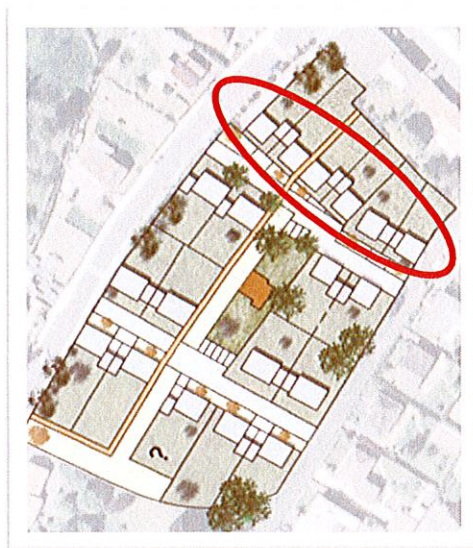
Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20220706-DSHBCA060722-02-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
--

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser :

- l'annulation de la délibération en date du 9 février 2022, qui sera remplacée par la présente décision,
- dans un premier temps la vente à la commune de Nueil-les-Aubiers des parcelles 017 AL 714, 017 AL 715, 017 AL 716, 017 AL 717, 017 AL 718 et 017 AL 719 pour un total de 3034 m² moyennant un prix stipulé entre les parties de UN Euro, frais à charge de la commune,
- dans un second temps l'acquisition auprès de la commune de Nueil-les-Aubiers des parcelles 017 AL 716, 017 AL 718, 017 AL 719 et 017 AL 728 pour un total de 1950 m² moyennant un prix stipulé entre les parties de UN Euro, frais à charge de Deux-Sèvres Habitat,
- le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles, dont la constitution de servitudes si nécessaire

Projet :

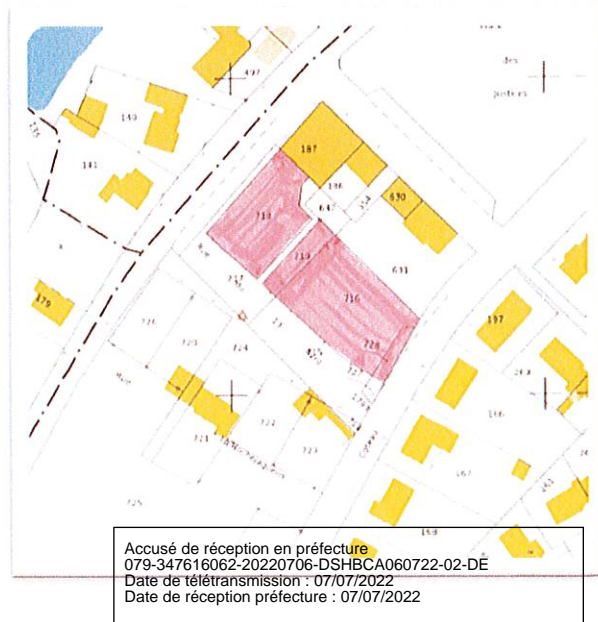


Propriété DSH à céder
à la Commune

Propriété Commune à
céder à DSH

1^{er} temps :

2nd temps :



Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
1	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

2 LOGEMENTS « LA VIGNE DU CHATEAU MUSSET » 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 15 décembre 2021, 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 Vila Nova Construction a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'état futur d'achèvement un ensemble de 2 logements individuels au sein d'un terrain d'une contenance de 319 m², situé rue de Château Musset à Chauray et cadastré section AD 382.

L'ensemble sera constitué de 2 logements individuels à étage (1 PLUS et 1 PLAI).

Le programme sera composé de 2 T3, pour une surface habitable totale de 144,75 m² (surface utile de 153,05 m²).

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

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire (RE2020).

Le permis de construire ayant été déposé le 3 juin 2022, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 072,54 € HT / m² SH, soit un total estimé à 300 000 € 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 2023.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2022.

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,
 - o d' Action Logement.
- 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 2 072,54 € HT / m² SH auprès de la société Vila Nova Construction,
- 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) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20220706-DSHBCA060722-03-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

**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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

4 LOGEMENTS « RUE DE VERTEUIL » 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 15 décembre 2021, 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 4 logements individuels au sein d'un terrain d'une contenance de 5 634 m² restant à diviser, situé rue de Verteuil à Chauray et cadastré section AI 34.

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

Le programme sera composé de 2 T3 et 2 T4, pour une surface habitable totale de 313,90 m² (surface utile de 329,50 m²).

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

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire (RE2020).

Le permis de construire ayant été déposé le 3 juin 2022, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 054,79 € HT / m² SH, soit un total estimé à 645 000 € 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 2023.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2022.

Le financement sera assuré par :

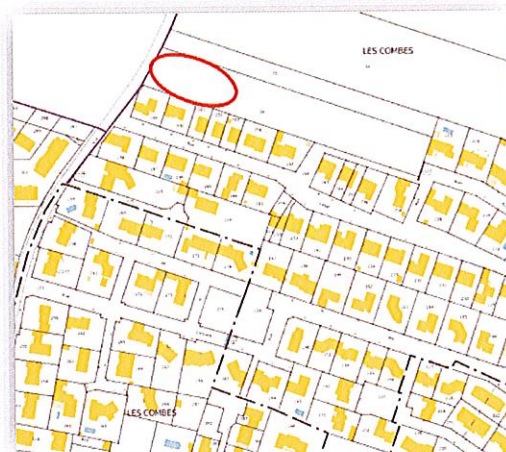
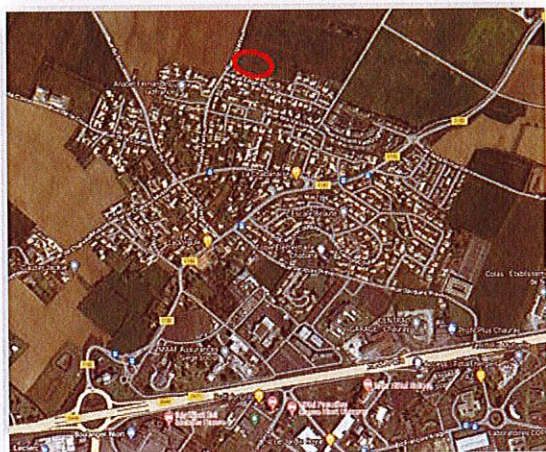
- des subventions :
 - o de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Chauray au titre du PLH,
 - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
 - o d' Action Logement.
- des emprunts de la Banque de Territoires et d'Action Logement,
- 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat conformément 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 2 054,79 € HT / m² 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) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20220706-DSHBCA060722-04-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

**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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

**REHABILITATION DE 60 LOGEMENTS
BONNEVAY-DELAMBRE – QUARTIER DU CLOU BOUCHET A NIORT (79)**

Augmentation de loyers

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, les immeubles situés n°11 à 19 rue Bonnevay & n°2-4 rue Delambre - quartier du Clou Bouchet à Niort, construits en 1968, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification, avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire, notamment, les charges de chauffage collectif.

Les travaux se décomposent comme suit :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergie et à la valorisation architecturale :
 - Isolation thermique des façades par l'extérieur,
 - Réfection de l'isolation en toiture du bâtiment 2-4 Delambre
 - 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 existants 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 (murs, plafonds),
 - Requalification des locaux vélos,
 - Agrandissement et 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) avec mise en place de luminaires LED commandés par détection.

➤ 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 d'une ventilation naturelle motorisée hygro-réglable,
- Mise en sécurité électrique : déplacement du disjoncteur général, mise en place d'interrupteur différentiel, remplacement d'appareillage mal fixé et/ou détérioré, 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 D 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 (chauffage, électricité et eau potable).

Rapport :

L'opération est estimée à 2 400 000 € TTC et sera financée par le biais de prêts auprès de la Banque des Territoires et d'une mise de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant le PSP validé le 18 décembre 2019, une augmentation maximum de loyers de 5 % est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de DSH et lui permettre d'assurer une qualité équivalente de réhabilitation sur les opérations actuellement menées malgré des conditions de financement moins favorables que précédemment.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL autoriserait Deux-Sèvres Habitat à augmenter en moyenne les loyers pratiqués de 8,7% (jusqu'à 14,7% pour certains logements).

Ainsi, la hausse de loyers envisagée se traduira par une augmentation limitée de fait à 5% dans le plafond de la convention APL.

Cette augmentation sera appliquée à compter du 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération.

Cette augmentation de loyers a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 15 juin 2022 (10 voix « pour » / 7 voix « contre »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, de 5% et dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements des immeubles situés n°11 à 19 rue Bonnevey & n°2-4 rue Delambre à Niort, et ce à compter 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20220706-DSHBCA060722-05-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

**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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

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**

Augmentation de loyers

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, notamment, les charges de chauffage individuel.
Les travaux se décomposent comme suit :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergie et à la valorisation architecturale :
 - 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 à l'attractivité et à la sécurité :
 - 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) avec mise en place de luminaires LED commandés par détection.
- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
 - Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée individuelle,
 - 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 (chauffage, électricité et eau potable).

Rapport :

L'opération est estimée à 2 080 000 € TTC et sera financée par le biais de prêts auprès de la Banque des Territoires et d'une mise de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant le PSP validé le 18 décembre 2019, une augmentation maximum de loyers de 5 % est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de DSH et lui permettre d'assurer une qualité équivalente de réhabilitation sur les opérations actuellement menées malgré des conditions de financement moins favorables que précédemment.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL autoriserait Deux-Sèvres Habitat à augmenter en moyenne les loyers pratiqués de 5,3% (jusqu'à 10,2% pour certains logements).

Ainsi, la hausse de loyers envisagée se traduira par une augmentation limitée de fait à 5% dans le plafond de la convention APL.

Cette augmentation sera appliquée à compter du 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération.

Cette augmentation de loyers a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 15 juin 2022 (10 voix « pour » / 7 voix « contre »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :


- d'autoriser une augmentation, de 5% et dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements des immeubles situés n°1 à 8 cité Colombier & n°50 à 54 cité Aiguillon à Saint Maixent l'Ecole, et ce à compter 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

**REHABILITATION DE 40 LOGEMENTS
CAMELIAS ET DAHLIAS – QUARTIER DES CAPUCINS A THOUARS**

Augmentation de loyers

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, les immeubles Camélias et Dahlias, situés 1, 3, 3 bis, 5, 5bis, et 7 boulevard des Capucins à Thouars, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire, notamment, les charges de chauffage individuel.

Les travaux se décomposent comme suit :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergie et à la valorisation architecturale :
 - Reprise des soubassements des façades (isolation thermique par l'extérieur existante),
 - Remplacement des garde-corps des balcons privatifs,
 - Isolation thermique en sous face des avancées des bâtiments.
- Parties communes, actions liées à l'attractivité, aux économies d'énergie et à la sécurité :
 - Requalification des halls d'entrée et des équipements (boîtes à lettres, panneaux, etc),
 - Requalification des cages escaliers,
 - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc.,
 - Remplacement des portes d'accès aux caves,
 - Isolation en sous face des plafonds des caves,
 - Amélioration de l'éclairage de l'ensemble des parties communes (cages d'escaliers, caves, locaux vélos) avec mise en place de luminaires LED commandés par détection.

➤ Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :

- Mise en place d'une ventilation naturelle motorisée hygro-réglable pour l'immeuble les Camélias (déjà existante pour le bâtiment Dahlias),
- 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.
- Remplacement des portes palières des logements,
- Remplacement des menuiseries extérieures bois des WC et salles d'eau par des menuiseries PVC et isolation des murs des séchoirs des logements donnant sur ces pièces d'eau,
- Traitement acoustique entre logements au niveau des séjours
- Remplacement de la robinetterie des salles d'eau,
- Remplacement des parois de douches.

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 D 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 (chauffage, électricité et eau potable).

Rapport :

L'opération est estimée à 800 000 € TTC et sera financée par le biais de prêts auprès de la Banque des Territoires et d'une mise de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant le PSP validé le 18 décembre 2019, une augmentation maximum de loyers de 5 % est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de DSH et lui permettre d'assurer une qualité équivalente de réhabilitation sur les opérations actuellement menées malgré des conditions de financement moins favorables que précédemment.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL nous autoriserait à augmenter en moyenne les loyers pratiqués de 25% (jusqu'à 28% pour certains logements).

Ainsi, la hausse de loyers envisagée se traduira par une augmentation limitée de fait à 5% dans le plafond de la convention APL.

Cette augmentation sera appliquée à compter du 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération.

Cette augmentation de loyers a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 15 juin 2022 (10 voix « pour » / 7 voix « contre »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, de 5% et dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements des immeubles situés 1, 3, 3 bis, 5, 5bis, et 7 boulevard des Capucins à Thouars, et ce à compter 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20220706-DSHBCA060722-07-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

**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 6 juillet 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Emmanuel CHARRE - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Bastien MARCHIVE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Jean-Michel PRIEUR Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

4 RUE DU BOIS ROUX - BRESSUIRE

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.

Le logement situé **4 rue du Bois Roux à Bressuire**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 4 juin 2022. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifée en 1973, est située sur la parcelle cadastrée CK 336, d'une superficie de 224 m².

Cette maison de type 2, de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un cellier et un jardin est composée d'une entrée, un salon-séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et WC.
La surface habitable est de 51 m².

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 celle des annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 47 300 € et 70 900 €.

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) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 juillet 2022
Le Président
Jacques BILLY

