

**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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

FONCTIONNEMENT DE LA COLLECTE DES DECHETS SUR LE TERRITOIRE DE LA CA2B

Contexte :

Depuis 2020, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) a instauré de nouveaux principes de fonctionnement pour la collecte des déchets sur son territoire (localisation des conteneurs, accès, badges, fréquence de collecte, taxe incitative, etc...).

Depuis plusieurs mois, la CA2B reconnaît rencontrer des difficultés dans le fonctionnement de la collecte des ordures ménagères pour les immeubles d'habitat collectif, notamment sur le quartier prioritaire de Valette.

Deux-Sèvres Habitat s'est adapté à ce nouveau dispositif, et continue d'informer et de sensibiliser régulièrement les arrivants. Une réunion qui s'est tenue le 8 avril dernier a été l'occasion pour la CA2B d'informer l'Office des difficultés de fonctionnement auxquelles la collectivité fait face.

Lors de cette réunion, la CA2B a indiqué vouloir refacturer à Deux-Sèvres Habitat les surcoûts engendrés par les dépôts sauvages réalisés par des personnes indécates, notamment sur le secteur de Valette. Cette refacturation a été estimée par les services de la CA2B à la somme de 31 600 € pour l'année 2023.

Lors de cette même réunion, il a également été abordé la construction d'une douzaine de locaux extérieurs pour les déchets.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat condamne avec la plus grande fermeté ces incivilités. Pour autant, l'origine des dépôts sauvage n'est pas clairement déterminée et les locataires de Deux-Sèvres Habitat ne sauraient être tenus responsables de ces agissements. En effet, n'importe quel citoyen peut déposer anarchiquement des déchets ou encombrants au pied des conteneurs en circulant dans ce quartier.

Par ailleurs, il est important de rappeler que Deux-Sèvres Habitat s'acquitte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères incitative chaque année et supporte seul le risque d'impayé de cette taxe. De plus, la hausse de cette taxe entre 2019 et 2023 représente 34 % soit environ 90 000 €, alors même que la quantité de déchets traités par les services de la CA2B est en très forte baisse.

Face à ce dysfonctionnement qu'elle ne sait résoudre, la CA2B a évoqué la création d'enclos avec contrôle d'accès pour stocker des conteneurs, à nouveau pucés avec facturation incitative à l'immeuble. Deux-Sèvres Habitat n'a pas prévu de tels investissements et les choix de l'Agglomération ne seraient pas sans impact sur les engagements pris par l'Office dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

Enfin, il est rappelé que le dispositif « gardien d'immeuble » a été déployé depuis le début de l'année 2023 sur le quartier de Valette avec la création de deux bureaux d'accueil pour apporter des services supplémentaires aux locataires de ce quartier prioritaire.

En contrepartie, la rétrocession des espaces verts à la collectivité n'est toujours pas réalisée alors même qu'une étude urbaine est lancée pour, notamment, réaménager ces espaces dits publics.

Deux-Sèvres Habitat ne pourra pas supporter la responsabilité d'aménagements publics sur ses espaces privés.

Un courrier a été envoyé en ce sens à la CA2B le 21 mai 2024.

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

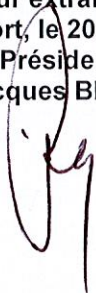
- de s'opposer à la facturation de toute somme supplémentaire à la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères incitative pour l'année 2023
- d'autoriser pour ce faire Deux-Sèvres Habitat à suspendre le mode de paiement par prélèvement automatique de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les avis d'impositions 2024 des biens situés dans le périmètre de la CA2B,
- d'alerter les associations de locataires siégeant au Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat lors de sa prochaine séance et aborder ce sujet lors du prochain Conseil de Concertation Locative.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

ACQUISITION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS CLOS CARDINAL DE SOURDIS – MAULEON

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Maisons du Marais pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur la parcelle n°4 du lotissement le Clos Cardinal de Sourdis à Mauléon, au n°1 impasse du Muguet.

La commune de Mauléon est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuirais couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ce projet est inscrit dans Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 5,94 sur la commune et de 3,70 sur la CA2B au 1^{er} janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est cadastrée AX 165, pour une superficie de 749 m².
Le promoteur propose de construire 2 logements individuels.

La société Maisons du Marais est propriétaire du foncier.



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat a la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, lui permettant d'acheter directement à un promoteur privé des logements inclus dans un programme de construction.

Le projet prévoit donc l'acquisition en VEFA de 2 logements individuels :

- 1 logement de T3 et 1 de T4,
- 1 logement financé en PLUS et 1 en PLAI.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2020.

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, les loyers seraient majorés de 13%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 2024.

079-347616062-20240620-DSHBCA200624-19-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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
- de confirmer l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat au promoteur pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS LES ECUREUILS CHANTEMERLE – MONCOUTANT SUR SEVRE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

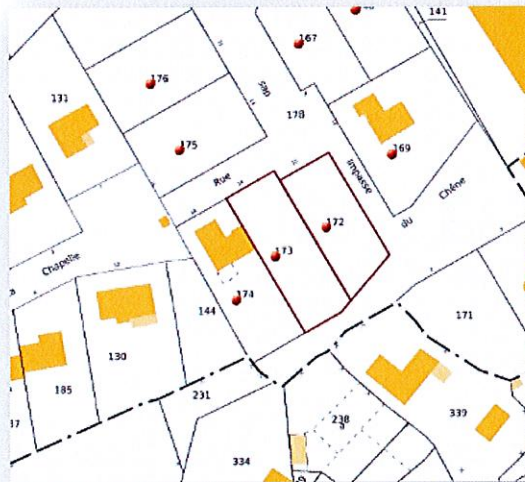
Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Maisons du Marais pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur les lots n°8 et 9 du lotissement communal Les Ecoreuils à Chantemerle (adresse : n°12 et 14, rue des Ecoreuils) sur la commune de Moncoutant sur Sèvre.

La commune de Moncoutant sur Sèvre est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuirais couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et son objectif de production retenu dans le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 est de 55 logements.

Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 2,74 sur la commune et de 3,70 sur la CA2B au 1^{er} janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

Les parcelles dédiées au projet sont cadastrées 188 AO 172 et 173, pour une superficie totale de 1396 m². Le promoteur propose de construire 4 logements individuels.

La société Maisons du Marais a réservé les parcelles auprès de la commune propriétaire.



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat a la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, lui permettant d'acheter directement à un promoteur privé des logements inclus dans un programme de construction.

Le projet prévoit donc l'acquisition en VEFA de 4 logements individuels :

- 2 logements de T3 et 2 T4,
- 2 logements financés en PLUS et 2 en PLAI.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2020.

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, les loyers seraient majorés de 10%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 2024.

La CA2B prévoit, dans son PLH et sous réserve du maintien des dispositions en vigueur, le recours à des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- de décliner l'opération
- de confirmer l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat au promoteur pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

ACQUISITION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS LES PETITS PRES – MONCOUTANT SUR SEVRE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Maisons du Marais pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur le lot n°10 du lotissement communal Les Petits Prés (adresse n°7 rue des Petits Prés), au Breuil Bernard sur la commune de Moncoutant sur Sèvre.

La commune de Moncoutant sur Sèvre est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuirais couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et son objectif de production dans le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 est de 55 logements.

Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 2,74 sur la commune et de 3,70 sur la CA2B au 1^{er} janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est cadastrée 051 A 915, pour une superficie de 1032 m².
Le promoteur propose de construire 3 logements individuels.

La société Maisons du Marais a réservé la parcelle auprès de la commune propriétaire.



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat a la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, lui permettant d'acheter directement à un promoteur privé des logements inclus dans un programme de construction.

Le projet prévoit donc l'acquisition en VEFA de 3 logements individuels :

- 1 logement de T2 et 2 logements de T3,
- 2 logements financés en PLUS et 1 en PLAI.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2020.

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, les loyers seraient majorés de 10%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024 sous réserve du dépôt d'un permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 2024.

Accusé de réception en préfecture
Site internet : www.2s.gouv.fr
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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
- de confirmer l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat au promoteur pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS LE QUERREUX NOIRLIEU – BRESSUIRE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

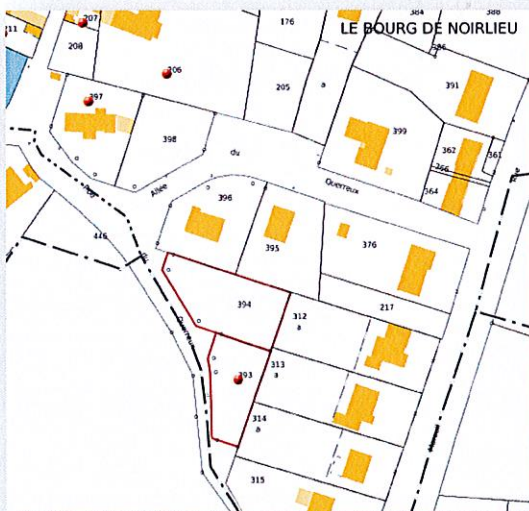
Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Maisons du Marais pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur les lots n°1 et 2 du lotissement communal Le Querreux à Noirliou sur la commune de Bressuire.

La commune de Bressuire est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuirais couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ce projet est inscrit dans Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 5,95 sur la commune et de 3,70 sur la CA2B au 1^{er} janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est cadastrée 1932 B 393 et 394, pour une superficie de 640 m² et 920 m². Le promoteur propose de construire 4 logements individuels.

La société Maisons du Marais a réservé la parcelle auprès de la commune propriétaire.



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat a la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, lui permettant d'acheter directement à un promoteur privé des logements inclus dans un programme de construction.

Le projet prévoit donc l'acquisition en VEFA de 4 logements individuels :

- 2 logements de T4 et 2 logements de T3,
- 2 logements financés en PLUS et 2 en PLA1.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2020.

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, les loyers seraient majorés de 13%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 2024.

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- de décliner l'opération
 - de confirmer l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat au promoteur pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.
-

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

ACQUISITION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS RUE DES ECOLES – VOUILLE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

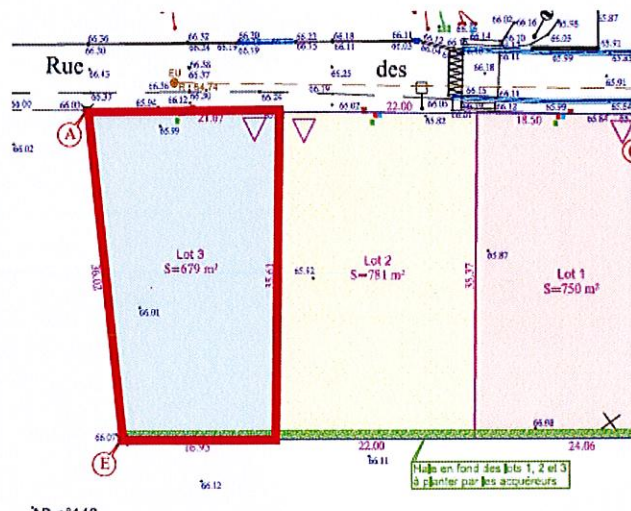
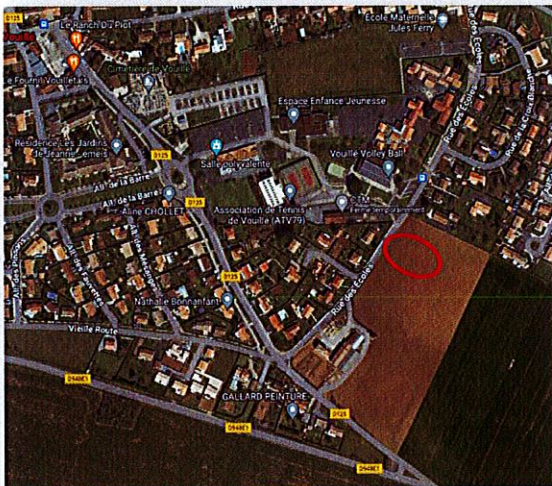
Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Batipro Ouest pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur le lotissement « les jardins des écoles » à Vouillé, en réponse à une clause de mixité sociale inscrite au PLUi.

La commune de Vouillé 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 2,46 sur la commune et de 4,37 sur la CAN au 1er janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est le lot n°3, pour une superficie totale de 678,50 m².
Le promoteur propose de créer 3 logements locatifs sociaux.

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



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat a la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, lui permettant d'acheter directement à un promoteur privé des logements inclus dans un programme de construction.

Le projet prévoit donc l'acquisition en VEFA de 3 logements individuels :

- 2 logements de T3 et 1 logements de T4,
- 2 logements financés en PLUS et 1 en PLA1.

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, les loyers seraient majorés de 10%.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2020.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Batipro Ouest début du deuxième semestre 2024.

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

079-347616062-20240620-DSHBCA200824-23-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- de décliner l'opération
- de confirmer l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat au promoteur pour cette opération sous réserve que l'équilibre de d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS LOTISSEMENT BEAUX-CHAMPS – THOUARS

Intérêt sur acquisition en VEFA

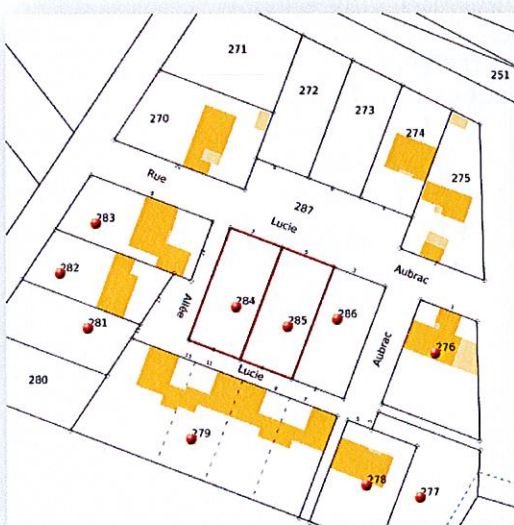
Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Maisons du Marais pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur les lots n°13 et 14 du lotissement communal Les Beaux Champs sur la commune de Thouars (en face des 4 logements sociaux construits en 2015).

La commune de Thouars fait partie de la Communauté de Communes du Thouarsais qui s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) depuis le 14 janvier 2020. Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 3,7 sur la commune et de 3,91 sur la Communauté de Communes du Thouarsais au 1^{er} janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres. Deux-Sèvres Habitat s'est également engagé à reconstituer l'offre de logements démolis sur le quartier de la Croix Blanche (65 logements).

Les parcelles dédiées au projet sont cadastrées AL 284 et 285, pour une superficie de 486 et 485 m². Le promoteur propose de construire 4 logements individuels.

La société Maisons du Marais a réservé les parcelles auprès de la commune propriétaire.



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat a la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, lui permettant d'acheter directement à un promoteur privé des logements inclus dans un programme de construction.

Le projet prévoit donc l'acquisition en VEFA de 4 logements individuels :

- 3 logements de T3 et 1 logement de T4,
- 2 logements financés en PLUS et 2 en PLAI.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2020.

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, les loyers seraient majorés de 11%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024 sous réserve de l'obtention préalable du permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 2024.

Appréciation préfectorale : permis de construire
Date de transmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

La commune devra préalablement :

- avoir exonéré le logement social de la taxe d'aménagement,
- s'être engagée à garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires,
- modifier les règles du lotissement.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- de décliner l'opération
- de confirmer l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat au promoteur pour cette opération sous réserve que :
 - o l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%
 - o la commune s'engage à autoriser les modifications du règlement de lotissement, exonérer le logement social de la taxe d'aménagement et garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

**ACQUISITION DE 288 LOGEMENTS AUPRES D'ERILIA
CHAURAY, EXIREUIL, PARTHENAY ET SAINT-MAIXENT L'ECOLE**

Proposition d'acquisition

Contexte :

Suite à la délibération du Bureau en date du 20 mars 2024, Deux-Sèvres Habitat a manifesté son intérêt pour l'acquisition des 288 logements, propriétés d'ERILIA sur les Deux-Sèvres.

Le patrimoine est réparti en 5 programmes sur 4 communes :

- Chauray :
 - Résidence Domaine de Sèvre, 52 logements + 1 agence ERILIA
 - Le Clos des Bateliers, 60 logements
- Exireuil : Parc Duguesclin, 98 logements + 1 bureau ERILIA
- Parthenay : Georges Bernanos, 44 logements
- Saint Maixent l'Ecole : Le Duc d'Aumale, 34 logements

En réponse, ERILIA nous a transmis les données patrimoniales, financières, commerciales et techniques de chacun des programmes.

Des visites sur sites ont été organisées les 24 et 28 mai 2024 afin d'établir un état des lieux du patrimoine. Un rendez-vous avec la Banque des Territoires a également été organisé afin d'étudier l'offre de prêts envisageable et les possibilités de transfert des prêts existants.

Sur cette base, les études de faisabilité ont été réalisées avec les postulats suivants :

- des produits locatifs PLUS/PLAI uniquement, les loyers PLS étant plafonnés au taux des PLUS,
- le transfert à DSH des prêts ERILIA transférables, complété par des prêts de la Banque des Territoires,
- l'exonération de TFPB résiduelle,
- des provisions pour la PGRC dès la première année,
- des risques locatifs estimés à 5%.

France Domaine a été sollicité ; DSH est en attente de l'avis au jour de la rédaction du présent exposé.

ERILIA emploie 2 personnes sur ces secteurs pour assurer la gestion de ce patrimoine ; la reprise de ces 2 gestionnaires de patrimoine n'est pas une condition à l'acquisition.

Les baux des locataires en place seraient transférés par avenant.

ERILIA a déclaré des dettes locatives s'élevant à 75 K€ au 31 mai 2024. Deux modes opératoires sont proposés pour la reprise de ces dernières ; ils sont en cours d'analyse. DSH négociera lesdites modalités afin de garantir au mieux ses intérêts.

Rapport :

Présentation des 5 programmes :

1/ Résidence Domaine de Sèvre à Chauray

Ce programme, implanté sur les parcelles AR 184, 186 et 187, d'une contenance totale de 9 071 m² est composé de 52 logements livrés en 2010 pour une surface utile totale de 3 664,75 m².



Les voiries appartient à la commune.

Les parkings, trottoirs, réseaux, équipements et espaces verts appartient à ERILIA et sont entretenus par un marché d'entretien ; les charges sont refacturées aux locataires, ainsi que l'éclairage extérieur des voiries, et la sortie des conteneurs.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240620-DSHBCA200624-25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Composition du programme :

40 logements collectifs avec jardin ou terrasse :

- 10 PLAI : 1 T2 + 9 T3
 - SH de 609,50 m² et SU de 632 m² - 5 logements disposent d'un jardin et 5 logements d'une terrasse
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,62 € / m² SU - Jardin non quittancé soit un loyer de 390 € pour un T3 de 69,5 m² (hors charges locatives)
- 30 PLUS : 1 T2 + 15 T3 + 9 T4 + 2 T5
 - SH de 2 082 m² et SU de 2 180,75 m² - 15 logements disposent d'un jardin et 15 logements d'une terrasse.
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 6,35 € / m² SU - Jardin non quittancé soit un loyer de 444 € pour un T3 de 70 m² (hors charges locatives)

12 maisons individuelles en bande avec garage et jardin :

- 12 PLUS : 1 T2 - 6 T3 - 4 T4 - 1 T5
 - SH de 831 m² et SU de 852 m²
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 6,40 € / m² SU - Garage 53,71 € et jardin non quittancé soit un loyer de 465 € pour un T3 de 64,25 m² (hors charges locatives)

Les charges locatives appelées par ERILIA sont en moyenne de 48,15 € / mois.

L'ensemble comprend également une agence ERILIA composée d'un SAS d'accueil, deux bureaux, salle de réunion, sanitaires, salle de pause, archives.

Les logements et parties communes sont bien équipés et fonctionnels.

Le clos-couvert est en bon état.

Les espaces extérieurs sont qualitatifs et bien entretenus.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par un générateur gaz individuel.

La performance énergétique et climatique des logements collectifs est C et celle des maisons individuelles D (DPE en cours d'actualisation, extraction réalisée à partir des données de l'ADEME au 27/01/2023).

Travaux réalisés en 2021 :

- Nettoyage démoussage des couvertures et nettoyage des façades des 12 maisons,
- Climatisation de l'antenne ERILIA.

Travaux réalisés en 2023 :

- Nettoyage démoussage des couvertures et nettoyage des façades ou peintures des collectifs,
- Réfection peinture des cages d'escaliers,
- Nettoyage toiture, façade et peinture pignon de l'entrée de l'antenne,
- Aménagement d'un SAS accueil, réfection peintures et pose d'un système de ventilation dans l'antenne.

Les travaux à prévoir dans les 3 prochaines années sont :

- le remplacement des générateurs gaz
- le remplacement des volets bois sur les collectifs

pour un budget estimé de 250 k€ TTC (4,8 k€ TTC par logement).

Au 31/12/2023,

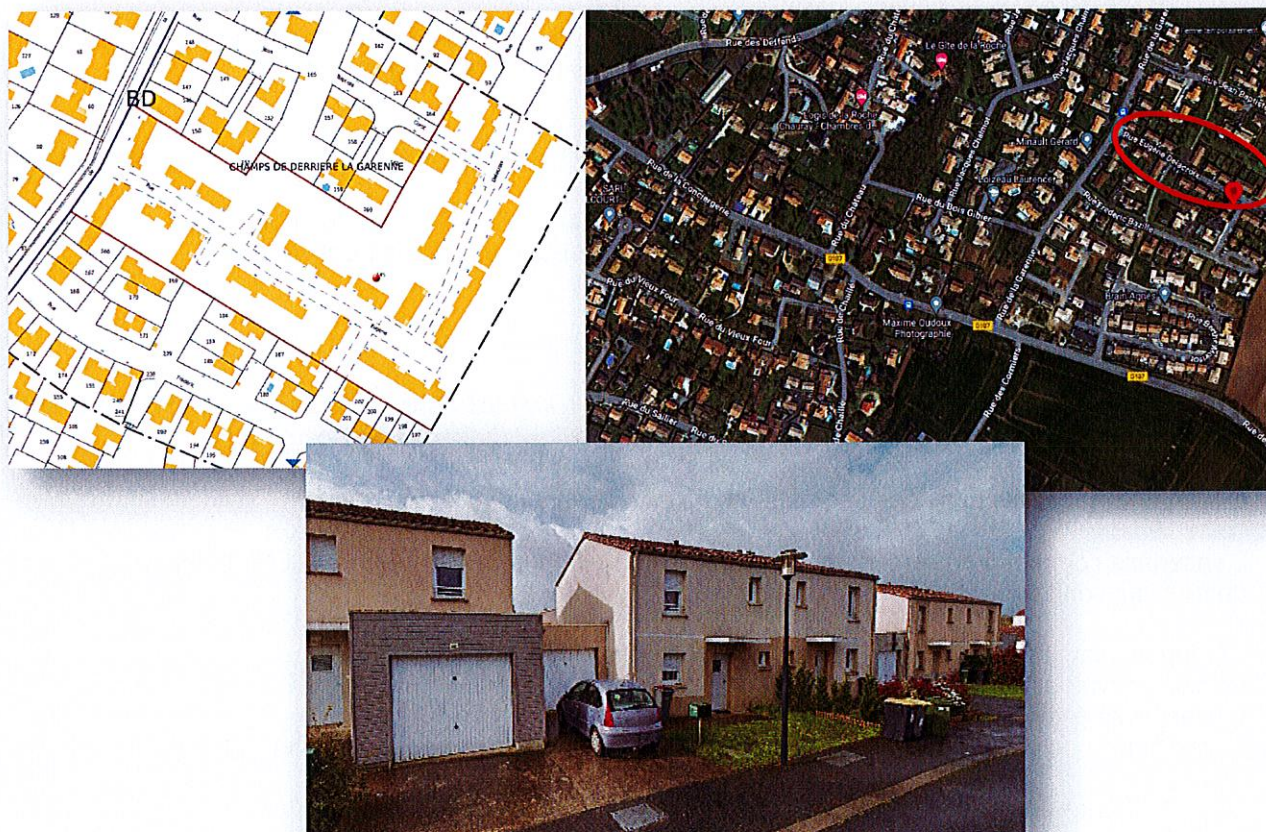
- le nombre de logements vacants est de 1,
- le taux de rotation est de 7,69%.

Au 31/05/2024, le taux de recouvrement est de 123,5 %, y compris régularisation des charges.

Le programme est exonéré de TFPB jusqu'en 2035.

2/ Résidence Le Clos des Bateliers à Chauray

Ce programme, implanté sur la parcelle BD 145 d'une contenance de 26 928 m² se compose de 60 logements individuels avec jardin et garage, livrés en 2009 pour une surface utile totale de 4 992,92 m².



Les voiries, parkings, réseaux, équipements et espaces verts appartiennent à ERILIA.

L'entretien, ainsi que l'électricité pour l'éclairage extérieur des voiries, sont pris en charge par la commune de Chauray.

Composition du programme :

- 10 PLAI : 3 T3 – 5 T4 – 2 T5
 - SH de 820,49 m² et SU de 853,57 m² - Jardin et garage
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,05 € / m² SU - Garage 44,71 € et jardin non quittancé, soit un loyer de 421 € pour un T3 de 74,5 m² (hors charges locatives)

- 50 PLUS : 21 T3 – 25 T4 – 4 T5
 - SH de 3 981,32 m² et SU de 4 139,35 m² - Jardin et garage
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,75 € / m² SU - Garage 57,48 € et jardin non quittancé soit un loyer de 486 € pour un T3 de 74,5 m² (hors charges locatives)

Les charges locatives appelées par ERILIA sont en moyenne de 14,53 €/mois.

Les logements sont grands et fonctionnels.

Les espaces extérieurs sont corrects.

La production de chauffage est assurée électriquement grâce à un plancher chauffant en RDC et des convecteurs électriques, la production d'eau chaude sanitaire par un ballon électrique.

La performance énergétique et climatique des maisons est E (DPE en cours d'actualisation, extraction réalisée à partir des données de l'ADEME au 27/03/2023).

Travaux réalisés en 2019 :

- Peinture des portes d'entrée et bardage bois des garages

Travaux réalisés en 2021 :

- Isolation des combles
- Remplacement des convecteurs et sèche-serviettes

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240620-DSHBCA200624-25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

3/ Résidence Parc Duguesclin à Exireuil

Ce programme, implanté sur les parcelles AD 166 et 197 d'une contenance totale de 38 906 m² est composé de 98 logements individuels jumelés, livrés en 2008 pour une surface utile totale de 8 134,65 m².



Tous les logements disposent d'un jardin et d'un garage, excepté les T2 qui n'ont pas de garage.

Les voiries, parkings, réseaux, équipements et espaces verts appartiennent à ERILIA et sont entretenus par un marché d'entretien ; les charges refacturées aux locataires, ainsi que l'éclairage extérieur des voiries.

Composition du programme :

Tranche 1 : 41 maisons individuelles

- 4 PLA1 : 2 T2 + 2 T4
 - SH de 276,23 m² et SU de 281,26 m² - Garage excepté pour les T2 et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,30 € / m² SU - Garage 42,30 € et jardin non quittancé soit un loyer de 537 € pour un T4 de 93,35 m² (hors charges locatives)
- 29 PLUS : 4 T2 + 7 T3 + 12 T4 + 6 T5
 - SH de 2 303,71 m² et SU de 2 371,18 m² - Garage excepté pour les T2 et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,98 € / m² SU - Garage 53,58 € et jardin non quittancé soit un loyer de 474 € pour un T3 de 70,35 m² (hors charges locatives)
- 8 PLS : 2 T2 + 4 T4 + 2 T5
 - SH de 635,77 m² et SU de 652,48 m² - Garage excepté pour les T2 et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,98 € / m² SU - Garage 53,58 € et jardin non quittancé soit un loyer de 575 € pour un T4 de 83 m² (hors charges locatives)

Tranche 2 : 57 maisons individuelles

- 2 PLA1 : 2 T3
 - SH de 130,56 m² et SU de 135,98 m² - Garage et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,33 € / m² SU - Garage 42,30 € et jardin non quittancé soit un loyer de 390 € pour un T3 de 65,17 m² (hors charges locatives)
- 37 PLUS : 9 T3 + 28 T4
 - SH de 3 018,19 m² et SU de 3 121,76 m² - Garage et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 6,01 € / m² SU - Garage 53,58 € et jardin non quittancé soit un loyer de 476 € pour un T3 de 70,35 m² (hors charges locatives)

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240620-DSHBCA200624-25-DE
Date de fabrication : 19/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Au 31/12/2023,

- le nombre de logements vacants est de 0,
- le taux de rotation est de 11,67%.

Au 31/05/2024, le taux de recouvrement est de 114,30%, y compris régularisation des charges.

Les travaux à prévoir sont :

- Dans les 3 prochaines années, l'imperméabilisation des façades et le nettoyage des toitures pour un budget prévisionnel de 500 k€ TTC (8,3 k€ TTC par logement)
- Avant 10 ans (SNBC), l'isolation thermique par l'extérieur des façades (objectif DPE C) pour un budget prévisionnel de 2 300 k€ TTC (38 300 k€ TTC par logement)

Le programme est exonéré de TFPB jusqu'en 2035.

- 18 PLS : 2 T3 + 14 T4 + 2 T5
 - SH de 1 520,49 m² et SU de 1 572,00 m² - Garage et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 6,01 €/ m² SU - Garage 53,58 € et jardin non quittancé soit un loyer de 510 € pour un T3 de 70,60 m² (hors charges locatives)

Les charges locatives appelées par ERILIA sont en moyenne de 16,27 €/mois.

L'ensemble comprend également un bureau ERILIA avec WC.

Les logements sont fonctionnels.

La production de chauffage est assurée grâce à des convecteurs électriques et la production d'eau chaude sanitaire par un ballon électrique.

Les espaces extérieurs collectifs sont très importants et bien entretenus.

Le site inclut un bassin d'orage, un bassin de rétention EU-EV équipé d'une pompe de relevage pour la gestion des eaux usées et vannes (300 ml pour rejoindre le réseau collectif sur la voirie publique).

Le programme, en raison d'une forte déclivité de 8% et d'une topographie accidentée, présente des pathologies de glissement de terrain ; aussi une réhabilitation est à prévoir rapidement, notamment pour une reprise de murs de soutènement, des escaliers extérieurs, du carrelage et des menuiseries dans les logements. D'autre part, les consommations énergétiques sont élevées malgré des travaux énergétiques réalisés en 2021 (combles et radiateurs).

Les performances énergétiques et climatiques des logements vont de l'étiquette C à E (DPE 2012, réalisés avant 2021), et de C à F pour les nouveaux DPE (DPE 2021).

Les charges d'électricité sont élevées.

Travaux réalisés en 2019 :

- Peinture des portes d'entrée et boiseries des terrasses

Travaux réalisés en 2021 :

- Isolation des combles
- Remplacement des convecteurs et programmeurs de chauffage

Travaux réalisés en 2023 :

- Sécurisation des talus pour 3 maisons

Une réhabilitation lourde serait à réaliser avant 5 ans comprenant :

- réfection complète de la gestion des EP et reprise de voirie en enrobé,
- remplacement de la pompe de relevage ou installation de micro-stations EU-EV,
- drainage périphérique des logements en bas du lotissement,
- reprise des ouvrages extérieurs (soutènements, terrasses, escaliers, clôtures + portillons),
- recouvrement des carrelages en PVC (RdC 1 lgt sur 2),
- isolation thermique par l'extérieur,
- révision menuiseries extérieures,
- amélioration de la ventilation,
- nettoyage des toitures,

pour un budget prévisionnel de 5 300 k€ TTC (54 k€ TTC par logement)

Au 31/12/2023,

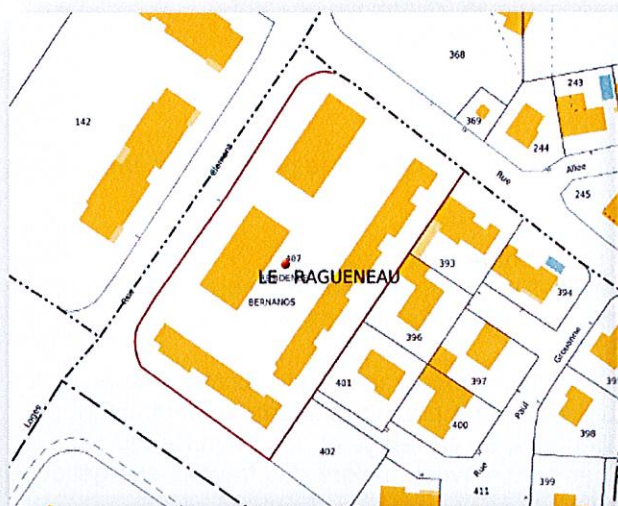
- le nombre de logements vacants est de 4,
- le taux de rotation est de 12,24 %.

Au 31/05/2024, le taux de recouvrement est de 94,10 %, y compris régularisation des charges

Le programme est exonéré de TFPB jusqu'en 2034.

4/ Résidence Georges Bernanos à Parthenay

Ce programme, implanté sur la parcelle AX 407 d'une contenance de 6775 m², se compose de 44 logements livrés en 2008 pour une surface utile totale de 3 612 m².



Les parkings, voiries, réseaux, équipements et espaces verts appartiennent à ERILIA et sont entretenus par un marché d'entretien ; les charges refacturées aux locataires, ainsi que l'éclairage extérieur des voiries.

Composition du programme :

30 logements collectifs sur 2 bâtiments avec garages en sous-sol :

- 4 PLAI : 1 T2 + 3 T3
 - SH de 256 m² et SU de 261,50 m² - Garage en sous-sol, 3 logements disposent d'un jardin et 1 d'une terrasse
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,19 € / m² SU - Garage 48,54 € et jardin non quittancé soit un loyer de 406 € pour un T3 de 69 m² (hors charges locatives)
- 26 PLUS : 1 T2 + 19 T3 + 6 T4
 - SH de 1 980 m² et SU de 2 088,50 m² - 6 logements disposent d'un jardin et 20 logements d'une terrasse.
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,84 € / m² SU - Garage 57,48 € et jardins non quittancés soit un loyer de 501 € pour un T3 de 76 m² (hors charges locatives)

14 maisons individuelles en bande avec garage et jardin :

- 8 PLUS : 7 T4 - 1 T5
 - SH de 683 m² et SU de 707 m²
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,84 € / m² SU - Garage 57,48 € et jardins non quittancés soit un loyer de 565 € pour un T4 de 87 m² (hors charges locatives)

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240620-DSHBCA200624-25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception en préfecture : 26/06/2024

- 6 PLS : 3 T4 + 3 T5
 - SH de 537 m² et SU de 555 m² - Garage 57,48 €
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,84 € / m² SU - Garage 57,48 € et jardin non quittancé soit un loyer de 510 € pour un T3 de 70,60 m² (hors charges locatives)

Il est à noter une incohérence entre les surfaces fournies par ERILIA et les conventions APL. Si la vente aboutit, une régularisation sera nécessaire.

Les charges locatives appelées par ERILIA sont en moyenne de 38,39 €/mois.

Les logements sont grands, bien équipés et fonctionnels.

Le clos-couvert est en état correct et les espaces extérieurs sont bien entretenus.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par un générateur gaz individuel.

La performance énergétique et climatique des 2 bâtiments et des maisons individuelles est C (DPE 2021).

Travaux réalisés en 2021 :

- Isolation des combles
- Peinture des portes d'entrée et grilles de défense des maisons,
- Peinture du sol des balcons
- Désembouage réseau de chauffage individuel

Travaux réalisés en 2023 :

- Nettoyage démoissage des couvertures des 2 bâtiments collectifs
- Réfection peinture des cages d'escaliers,
- Ravalement des pignons des 2 bâtiments collectifs

Les travaux à prévoir dans les 3 prochaines années sont :

- le remplacement des générateurs gaz,
- l'imperméabilisation des façades sur le collectif,
- le nettoyage des toitures

pour un budget prévisionnel de 300 k€ TTC (6,8 k€ TTC par logement).

Au 31/12/23,

- le nombre de logements vacants est de 2,
- le taux de rotation est de 13,64%.

Au 31/05/2024, le taux de recouvrement est de 99.70 %, y compris régularisation des charges.

Le programme est exonéré de TFPB jusqu'en 2035.

5/ Résidence Le Duc d'Aumale à Saint Maixent l'Ecole

Ce programme, implantée sur les parcelles AK 12, 13 et 225 d'une contenance totale de 19 516 m², se compose de 34 logements livrés en 2007 pour une surface utile de 2 823,47 m².

Les parkings, voiries, réseaux, équipements et espaces verts appartiennent à ERILIA et sont entretenus par un marché d'entretien ; les charges sont refacturées aux locataires, ainsi que l'éclairage extérieur des voiries.

Un bassin d'orage et une noue d'infiltration sont présents sur le site.



Composition du programme :

16 logements collectifs sur 2 bâtiments en R+2 :

- 2 PLAÏ : 1 T2 + 1 T3
 - SH de 129 m² et SU de 129 m² - Jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,30 € / m² SU - Jardin non quittancé soit un loyer de 380 € pour un T3 de 71,85 m² (hors charges locatives)
- 14 PLUS : 7 T2 + 7 T3
 - SH de 935,90 m² et SU de 967,10 m² - 6 logements disposent d'un jardin et 8 logements d'une terrasse.
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,98 € / m² SU - Jardins non quittancés soit un loyer de 482 € pour un T3 de 71,85 m² (hors charges locatives)

18 maisons individuelles en bande avec garage et jardin :

- 10 PLUS : 8 T4 - 2 T5
 - SH de 878,48 m² et SU de 931,33 m² - Garage et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,84 € / m² SU - Garage 52,04 € et jardin non quittancé soit un loyer de 560 € pour un T4 de 89 m² (hors charges locatives)
- 8 PLS : 4 T4 + 4 T5
 - SH de 753,76 m² et SU de 796,04 m² - Garage et jardin
 - Loyer maximum actualisé (2024) de 5,84 € / m² SU - Garage 52,04 € et jardin non quittancé soit un loyer de 560 € pour un T4 de 89 m² (hors charges locatives)

Accusé de réception en préfecture
07/01/2024 16h02-20240620-DSHBCA200624-25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Le programme comprend également 14 garages en bande loués majoritairement aux locataires de la résidence :

- Loyer conventionné maximum et actualisé (2024) - 52,04 €/mois

Les charges locatives appelées par ERILIA sont en moyenne de 38,28 €/mois.

Les logements sont grands, bien équipés et fonctionnels.

Le clos-couvert est en bon état, les parties communes et les espaces extérieurs sont en état correct.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par un générateur gaz individuel.

La performance énergétique et climatique des 2 bâtiments est D et celle des maisons est E (DPE en cours d'actualisation, extraction réalisée à partir des données de l'ADEME au 11/08/2021).

Travaux réalisés en 2017/2018 :

- Réfection des cages d'escaliers des 2 bâtiments collectifs

Travaux réalisés en 2019 :

- Peinture ou remplacement des volets des maisons

Travaux réalisés en 2021 :

- Isolation des combles
- Remplacement des volets des bâtiments collectifs,
- Nettoyage des façades des 2 bâtiments collectifs,
- Désembouage réseau de chauffage individuel

Les travaux à prévoir avant 3 ans sont :

- le remplacement des générateurs gaz,
- le nettoyage des toitures,
- la réfection des cheminements extérieurs et le remplacement des clôtures et portillons

pour un budget prévisionnel de 300 k€ TTC (8,8 k€ TTC par logement).

Au 31/12/23,

- le nombre de logements vacants est de 0,
- le taux de rotation au est de 14,71%.

Au 31/05/2024, le taux de recouvrement est de 96.70 %, y compris régularisation des charges.

Le programme est exonéré de TFPB jusqu'en 2033.

Synthèse de l'étude de faisabilité :

Les 4 sites de Chauray, Saint-Maixent l'Ecole et Parthenay sont en bon état d'entretien et présentent une attractivité commerciale certaine au regard des rubriques utilisées pour coter le patrimoine de DSH (qualité urbaine, conception du produit, état du produit et commercialité).

Le site d'Exireuil présente une qualité urbaine et une bonne conception.

Il devra cependant faire l'objet d'une vigilance très particulière en raison des problématiques suivantes :

- glissements de terrain,
- rotation élevée et risques locatifs à surveiller.

Des avenants aux conventions APL seraient à rédiger afin de corriger les anomalies (notamment sur le site de Parthenay), d'acter le passage des PLS en PLUS, et d'ajouter éventuellement les loyers accessoires pour les jardins.

Un travail sur les charges locatives sera à mener, en lien avec les collectivités, pour rétrocéder les voiries, espaces verts et ouvrages.

Le produit locatif annuel est estimé à 1,6 M€, compris 5% de risque.

Pour préserver la capacité de DSH à bien mener son PSP actualisé en octobre 2023, les fonds propres affectés à cette opération ne peuvent excéder 1,6 M€.

Sur cette base, il est possible d'emprunter 31,1 M€.

Les fonds propres constitueraient 5 % du coût global qui s'élèverait alors à 32,7 M€.

Les travaux sont estimés entre 6 et 8 M€ à échéance de 5 à 10 ans.

Cela permet de proposer un prix entre 23 et 25 M€.

En conséquence, le plan de financement prévisionnel pourrait s'établir ainsi :

Prix de revient prévisionnel en K€			Financement en K€		
Acquisition	25 250	71%	Emprunts	31 065	95%
Travaux	6 772	26,7%	Subventions	0	0%
Honoraires	678	2,7%	Fonds propres	1 635	5%
Total TTC	32 700	100%		32 700	100%

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- Proposer un prix d'acquisition à ERILIA à hauteur de 23 M€ et engager les négociations dans la limite de 25 M€ tout en préservant une mise de fonds propre maximale de 5 %,
- Contacter les collectivités pour les rétrocessions et garanties de prêts,
- Contacter les financeurs pour le transfert et la souscription de nouveaux prêts,
- Rencontrer les deux salariés,
- Solliciter l'État pour obtenir l'accord sur le transfert et étudier les démarches relatives au conventionnement APL,
- Approfondir les études et les analyses,

et autoriser la Direction Générale à engager toutes les démarches utiles, notamment à signer la promesse de vente dans la limite ci-dessus indiquée.

Le prochain Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat sera amené à se positionner quant à l'acquisition de ce patrimoine.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

**PROGRAMME DIFFUS ENERGETIQUE 2024
PATRIMOINE DEUX-SEVRES HABITAT**

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Pour répondre aux obligations réglementaires liées à la Stratégie Nationale Bas Carbone et à l'éradication des passoires thermiques (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets), le Plan Stratégique de Patrimoine a été actualisé par délibération du Conseil d'Administration du 18 octobre 2023.

Ainsi, les logements en classes F et G ont été répertoriés et un programme de réhabilitation thermique a été élaboré avec 65 logements diffus dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques et l'impact environnemental pour atteindre au mieux la classe C au sens du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée restreinte. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire Buro 210, a été notifiée le 22 septembre 2023.

Suite au diagnostic réalisé par la maîtrise d'œuvre sur ces 65 logements et à la réception de nouveaux DPE actualisés suite à la réforme, le nombre de logements a évolué :

- 9 logements classés F et G ont été ajoutés dont certains nécessitant également d'importants travaux de réhabilitation,
- 18 logements ont été supprimés du programme car les nouveaux DPE sont en D ou E.

Rapport :

Le diagnostic présenté a permis d'identifier les dysfonctionnements et des leviers d'action possibles pour améliorer la performance énergétique et la qualité environnementale pour les 56 logements suivants :

- 3 logements à Airvault 25 rue de la Gendarmerie
- 10 logements à Moncoutant sur Sèvre 4 rue Jean Daguisé
- 6 logements à Moncoutant sur Sèvre Ilot Jacques Brack
- 1 logement à Mauléon 6 rue du cardinal Sourdis
- 1 logement à Niort 12 rue du Maréchal Leclerc
- 1 logement à Niort 38 rue du Maréchal Leclerc
- 1 logement à Niort 115 rue St Gelais
- 1 logement à Niort 73 rue de Fontenay
- 6 logements à Niort Rue Piere Caillet
- 1 logement à Nueil les Aubiers 2 rue Neuve
- 2 logements à Nueil les Aubiers 1 rue de Tivoly & 2B rue de la Gare
- 2 logements à Nueil les Aubiers 6 rue de la Stipendie & 9B rue de Tivoly
- 3 logements à Nueil les Aubiers 41 rue de la Gare
- 3 logements à Nueil les Aubiers 14 rue de Tournelay & 2 imp. du Parc
- 2 logements à Nueil les Aubiers 7 Sainte Méline & 2 imp. des Francs
- 3 Logements à Saint-Jacques de Thouars 2 rue des Meilhards
- 1 logement à Saint-Maixent l'Ecole 28 rue du Palais
- 1 logement à Saint-Varent 1 rue des Communaux
- 4 logements à Thouars Le Cottage
- 4 logements à Thouars 47 rue Anatole France

L'Avant-Projet Sommaire validé le 23 janvier 2024 a permis d'identifier les actions envisageables selon les logements, à savoir :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture :
 - Isolation thermique des façades par l'extérieur,
 - Isolation en combles,
 - Isolation des planchers,
 - Remplacement de menuiserie extérieure,
 - Réfection des doublages avec leur isolation,

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

- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée,
- Remplacement de ballon d'eau chaude électrique par des chauffe-eaux thermodynamiques,
- Remplacement de chaudière gaz par des pompes à chaleur
- Remplacement de convecteur électrique par des radiateurs chaleur douce fluide avec régulation

➤ Tous les travaux induits tels que création de trappe d'accès aux combles, dépose des escaliers pour isolations intérieures, dépose de plancher bois pour isolation en sol, modification électrique, déplacement ou remplacement de sanitaires...

6 logements particulièrement dégradés nécessitent - en plus des travaux énergétiques - des travaux de réfection complète afin de les rendre attractifs et de les adapter à la demande actuelle.

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 G vers l'étiquette C.

Deux logements atteindront l'étiquette E car les travaux dans les logements imposeraient le déménagement des locataires qui ont refusé toute démarche de mutation.

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.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – GROS ŒUVRE	167 000,00 €
02 – ITE FINITION ENDUIT	117 500,00 €
03 – MENUISERIES EXTERIEURES	127 500,00 €
04 – CHARPENTE MENUISERIE BOIS	140 500,00 €
05 – CLOISONS SECHES	196 500,00 €
06 – CARRELAGE- FAIENCE	132 000,00 €
07 – PEINTURE - REVETEMENTS DE SOL SOUPLE	139 000,00 €
08 – PLOMBERIE – CHAUFFAGE – VENTILATION - ELECTRICITE	680 000,00 €
TOTAL	1 700 000,00 €

(valeur avril 2024)

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 **1 700 000,00 € HT**.

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

- Taux de 11,70 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 10 280,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 10 500,00 € 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 = 1 700 000 € HT x 11.70 % = 198 900.00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 10 280,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 10 500,00 € HT

Soit un total de 219 680 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 31.55%.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240620-DSHBCA200624-26-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme : Juillet 2024
Phase PRO : Juillet 2024
Consultation des entreprises : Octobre 2024
Ordre de service : Février 2025
Durée prévisionnelle des travaux : 14 mois compris congés et période de préparation
Réception : Mars 2026

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

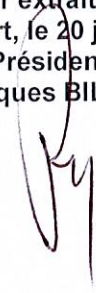
- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 1 710 000,00 € HT (valeur avril 2024),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre,
- autoriser le Directeur Général 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 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

CONSTRUCTION DU SIEGE ADMINISTRATIF DE DEUX-SEVRES HABITAT

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 19 octobre 2022, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition d'une parcelle située au 270 Avenue de La Rochelle afin de construire le nouveau siège administratif.

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 « A+ Architecture », a été notifié en date du 21 décembre 2023.

Le projet, d'une surface totale d'environ 3 500 m², présente une implantation pertinente du bâtiment administratif et des espaces techniques.

Le bâtiment administratif est articulé autour d'un jardin permettant d'accéder aux salles de réunion, au réfectoire, aux bureaux et à l'espace technique.

Les locaux à usage logistique (atelier, magasin, stockages, archives) sont desservis par une cour technique intérieure.

Les parkings permettent de différencier le stationnement des salariés, des visiteurs et des véhicules de service. Des abris couverts et fermés sont prévus pour les 2 roues.

Dans un souci de respect de l'environnement et de coût global, le projet prévoit d'utiliser un procédé de géothermie sur sondes. Ce système permet de capter directement l'énergie du sous-sol pour chauffer et rafraîchir en partie le bâtiment. Ce procédé est éligible aux subventions de l'ADEME par le biais du Fonds Chaleur.

Une promesse de vente a été signée entre Deux-Sèvres Habitat et la société GUESIMMO en date du 29 mars 2023. Elle prévoit le dépôt du permis de construire avant le 30 juin 2024.

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 totale est arrêtée à 3 553 m².

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur (RE 2020-20%).

L'opération fera notamment appel aux financements suivants :

- subvention de l'ADEME au titre du Fonds Chaleur,
- emprunt(s) d'établissement(s) financier(s), à mettre en concurrence,
- fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

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.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
LOT 01 - DEMOLITION	49 507,13 €
LOT 02 - TERRASSEMENT - FONDATIONS - GROS ŒUVRE	2 430 267,27 €
LOT 03 - CHARPENTE METALLIQUE - AUVENT	116 700,00 €
LOT 04 - ETANCHEITE - COUVERTURE	257 846,00 €
LOT 05 - BARDAGE	248 569,10 €
LOT 06 - MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM	674 546,00 €
LOT 07 - MENUISERIES INTERIEURES	360 748,10 €
LOT 08 - CLOISONS - DOUBLAGES - FAUX PLAFOND	441 035,49 €
LOT 09 - REVETEMENT DE SOLS	200 108,55 €
LOT 10 - SERRURERIE - CLOTURE	196 264,50 €
LOT 11 - PORTE SECTIONNELLE	28 000,00 €
LOT 12 - PLOMBERIE - CHAUFFAGE - RAFFRAICHISSEMENT - VENTILATION	804 585,00 €
LOT 13 - ELECTRICITE - CFA - CFO	568 019,00 €
LOT 14 - PHOTOVOLTAIQUE	16 500,00 €
LOT 15 - PEINTURE - NETTOYAGE	160 534,86 €
LOT 16 - ASCENSEUR	40 000,00 €
LOT 17 - VRD	494 769,00 €
LOT 18 - ESPACES VERTS	40 000,00 €
LOT 19 - OMBRIERE	112 000,00 €
TOTAL	7 240 000,00 €

Prix valeur mai 2024

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 7 240 000,00 € HT.

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

- Taux de 12,02 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 5 875,00 € HT pour la mission complémentaire « Coordination SSI »
- Forfait de 8 085,00 € HT pour la mission complémentaire « Simulation Thermique Dynamique »
- Forfait de 5 145,00 € HT pour la mission complémentaire « Dossier Loi sur l'Eau »

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

- Mission de base et missions EXE = 7 240 000,00 € HT x 12,02 % = 870 248,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire « Coordination SSI » = 5 875,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire « STD » = 8 085,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire « Dossier Loi sur l'Eau » = 5 145,00 € HT

Soit un total de 889 353,00 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 1,66 %.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme : Juin 2024
Phase PRO : Août 2024
Consultation des entreprises : Novembre 2024
Ordre de service : Janvier 2025
Durée prévisionnelle des travaux : 17 mois compris congés et période de préparation
Réception : Mai 2026

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240620-DSHBCA200624-27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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 7 240 000,00 € HT (valeur mai 2024),
- 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 :

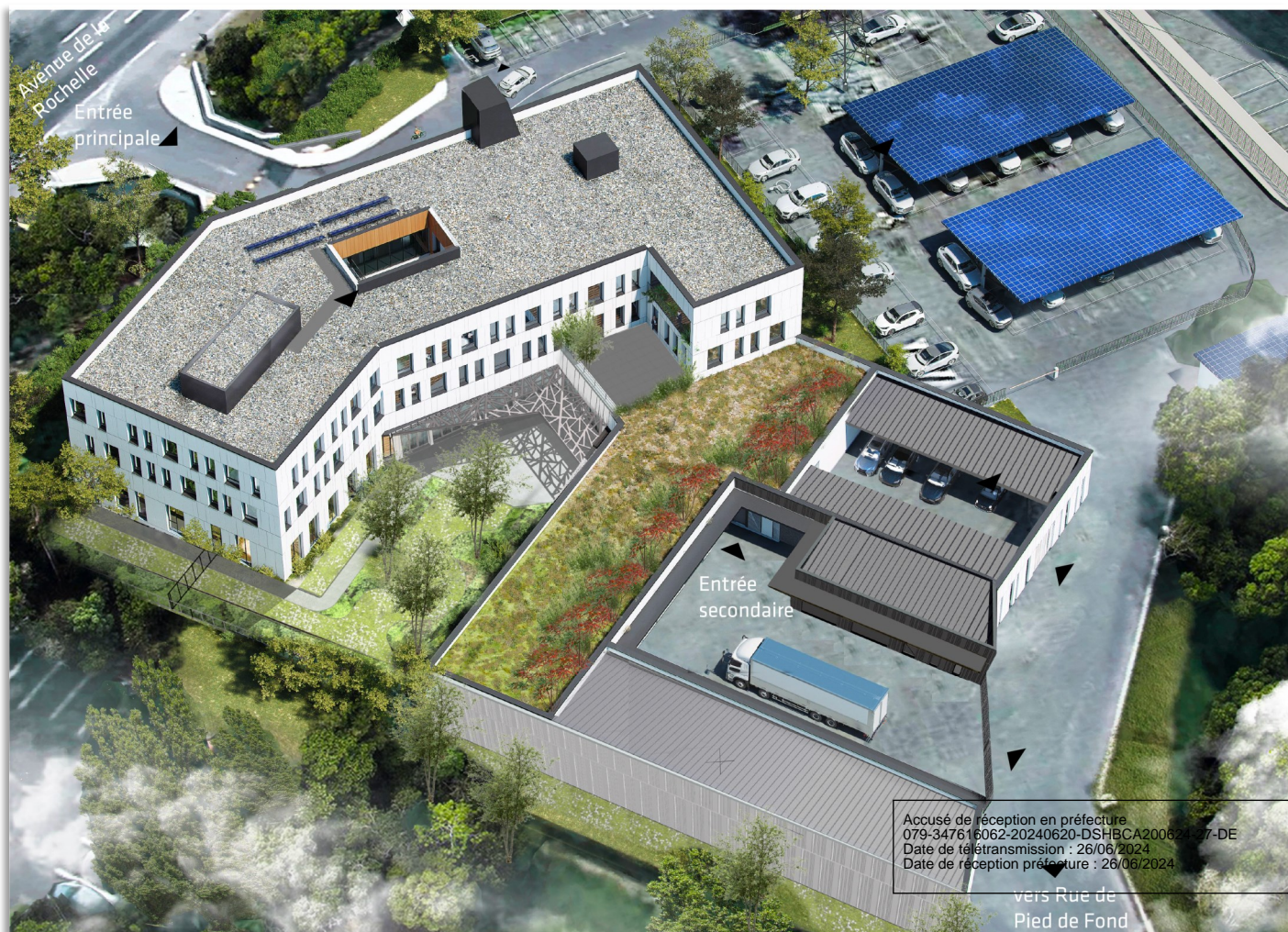
Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
Le Président
Jacques BILLY



FUTUR SIÈGE ADMINISTRATIF DE DEUX-SÈVRES HABITAT



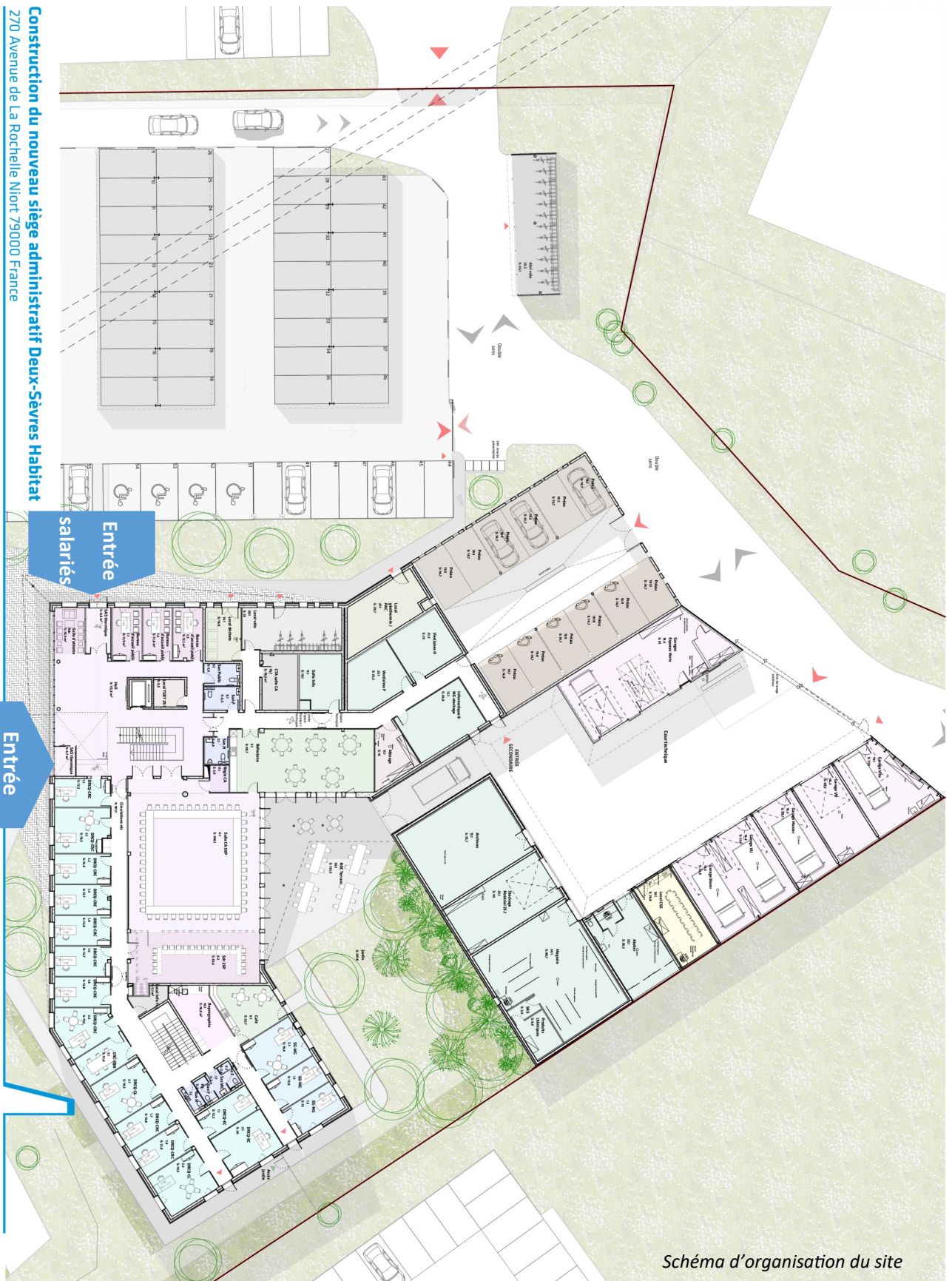


Schéma d'organisation du site

Construction du nouveau siège administratif Deux-Sèvres Habitat
 270 Avenue de La Rochelle Niort 79000 France
 15/04/2024

Accusé de réception en préfecture
 079-347616062-20240620-DSHBCA200624-27-DE
 Date de télétransmission : 26/06/2024
 Date de réception préfecture : 26/06/2024

**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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS - COTE DU CHAILLOT A ECHIRE

Echange de terrain

Contexte :

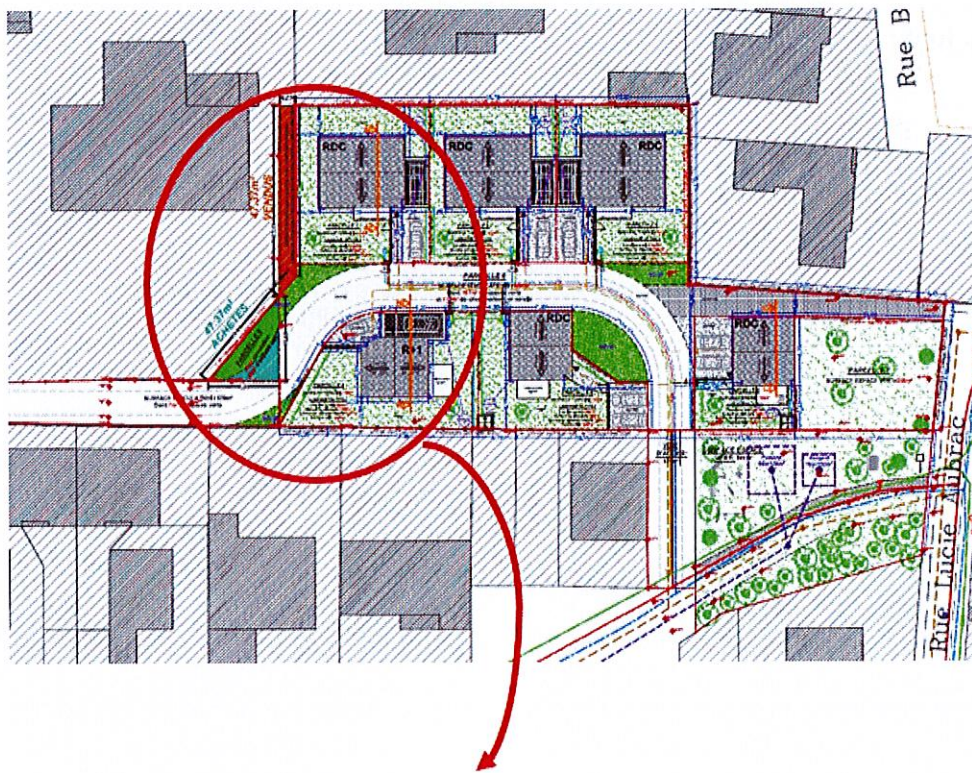
Suite à la délibération du 9 février 2022, l'acquisition de la parcelle cadastrée AO 209 (ancienne numérotation) et située au 136 Côte du Chaillot à Echiré a été conclue avec la mairie d'Echiré par acte notarié le 8 mars 2024.

Les réseaux alimentant la parcelle AO 114 (ancienne numérotation), propriété de Monsieur et Madame Guérit, passent sur la parcelle AO 209.

L'entrée à la parcelle AO 209 étant trop étroite pour les services de secours et la collecte des déchets ménagers, il est nécessaire de récupérer une partie de la parcelle AO 114 afin que la future voie desservant les logements ait un rayon de giration suffisant.

Un accord a été trouvé avec Monsieur et Madame Guérit afin d'échanger, à surface équivalente, la partie de la parcelle AO 209 contenant les réseaux avec l'angle de la parcelle AO 114.

Un PV de bornage a été dressé le 11 juillet 2023 afin d'acter les limites des terrains à échanger. Ces parcelles, nouvellement cadastrées AO 212 et AO 214 sont d'une superficie équivalente de 47 m².



Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de la parcelle AO 214 d'une superficie de 47 m².
Monsieur et Madame Guérit sont propriétaires de la parcelle AO 212 d'une superficie de 47 m².

Il a y a lieu de procéder à l'échange de la parcelle AO 214, propriété de Deux-Sèvres Habitat, avec la parcelle AO 212 propriété de Monsieur et Madame Guérit au prix d'un Euro.

Deux-Sèvres Habitat prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation sera Maître Wandrille PINEL, notaire à NIORT.

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'échange de la parcelle AO 214 avec la parcelle AO 212 propriété de Monsieur et Madame Guérit au prix d'un Euro,
- de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à cet échange.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

RETROCESSION DE TERRAINS - ALLEE JACQUES LACAN – NIORT

Régularisation foncière

Contexte :

Suite à la validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit au plan de vente 6 maisons situées à Niort, 1, 2, 4, 6, 8, allée Jacques Lacan et 17, rue du Chambeau.

Pour vendre ces logements, il a été nécessaire de diviser et de border les parcelles.

Le géomètre constaté qu'il n'avait pas été inclus dans cette rétrocession le poste de refoulement lors de la rétrocession des voiries à la Ville de Niort signée le 9 mai 2007.

Aussi, il convient désormais de rétrocéder cette parcelle à la Ville de Niort.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de la parcelle anciennement cadastrée Section LH n° 56 d'une superficie de 600 m².

Après division et alignement, le géomètre a identifié une partie de la parcelle appartenant à Deux-Sèvres Habitat mais devant être cédée à la Ville de Niort :

- Section LH n° 169 d'une superficie de 7 m²

La Ville de Niort, dûment informée, a pris acte de ces nécessaires régularisations et délibérera prochainement.

Deux-Sèvres Habitat procédera à ces échanges par acte authentique à l'Euro symbolique et prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la Ville de Niort de la parcelles cadastrées LH n°169 pour un total de 7 m²,
- de procéder à cette rétrocession à l'Euro symbolique et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à ces échanges, dont la constitution des servitudes.

Le Bureau adopte :

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

8 IMPASSE DES COURLIS - 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^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **8 impasse des Courlis à Niort**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 06 octobre 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 KH 433 d'une superficie de 212 m², et le garage non attenant est situé sur la parcelle KH 422 d'une superficie de 18 m².

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

La surface habitable est de 56 m² ; la surface du garage est de 16 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 différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 71 100 € et 106 600 €.

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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 20 juin 2024
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 20 juin 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

25 RUE THIBAUDIERE – SAINT-MAIXENT L'ECOLE

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^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **25 rue Thibaudière à Saint-Maixent L'Ecole**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le **26 juin 2022**. Le logement ne répondant pas aux normes d'habitabilité, des travaux ont dû être effectués. Les interventions étant réalisées, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, acquise en 1994, est située sur la parcelle cadastrée AE 415 d'une superficie de 169 m².

Cette maison de T3, R+1, mitoyenne sur 2 côtés avec une cour, est composée d'un séjour, une cuisine, un cellier, une salle de bains, et un WC ; à l'étage de deux chambres.

La surface habitable est de 60,5 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 différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 52 800 € et 79 100 €.

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 20 juin 2024
Le Président
Jacques BILLY

