

**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

2 LOGEMENTS « CLOS CARDINAL DE SOURDIS » A MAULEON

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 20 juin 2024, 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 CLEOUEST PROMOTION (Maisons du Marais) a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement un ensemble de 2 logements individuels situé sur une parcelle cadastrée AX 165 d'une contenance de 749 m², située impasse des Mugnets à Mauléon.

L'ensemble sera constitué de 2 logements individuels de plain-pied (1 PLUS et 1 PLAI).

Le programme sera composé de 1 T3 et 1 T4, pour une surface habitable totale de 152,72 m² (surface utile de 159,99 m²).

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

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur permettant de justifier le niveau Ic (Impact construction) 2025 et l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Le permis de construire ayant été déposé le 25 octobre 2024, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 090 € HT / m² SH, soit un total estimé à 319 184.80 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est ferme et définitif.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2024.

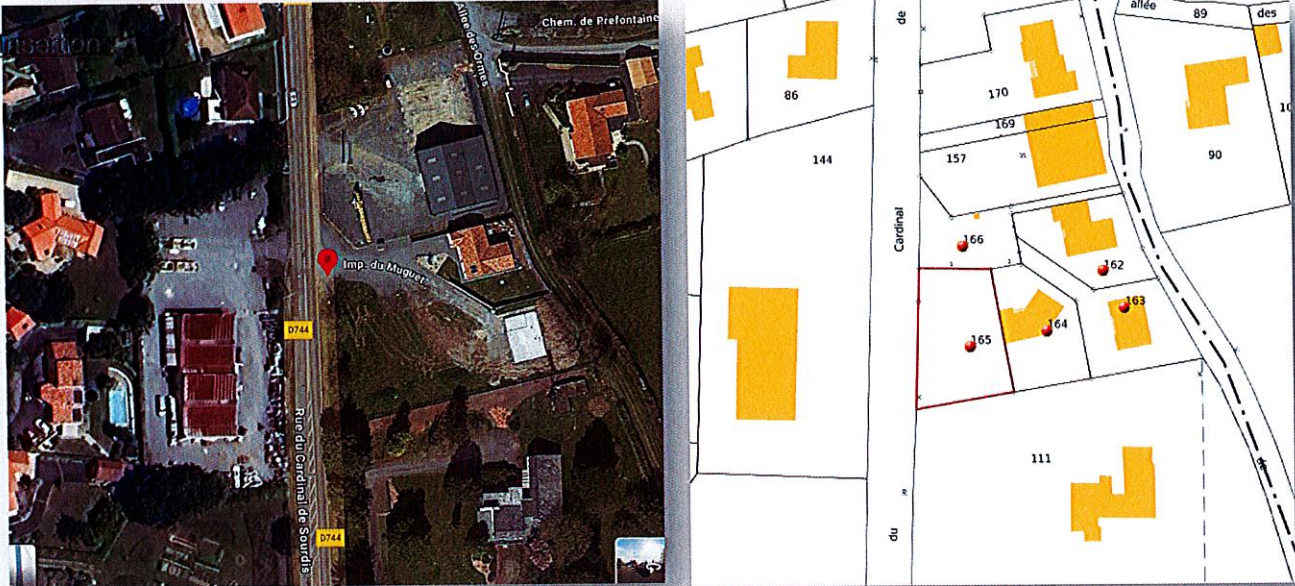
Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 septembre 2025.

La société CLEOUEST PROMOTION devra préalablement avoir cédé les droits indivis de la parcelle AX 166 (espaces communs du lotissement) aux propriétaires des parcelles AX 162, 163 et 164 et créé une servitude de passage à pied ou tous véhicules, et une servitude de passage des réseaux sur l'emprise de la parcelle AX 166 au profit de la parcelle AX 165. Les frais d'acte seront pris en charge par la société CLEOUEST PROMOTION.

Le financement sera assuré par :

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

Plans de situation et cadastral :



Insertion :



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 090 € HT / m² SH auprès de la société CLEQUEST PROMOTION sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- 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.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **5** votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON



**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS IMPASSE DES PALMIERS A BEAUVOIR-SUR-NIORT

Engagement d'opération

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune de Beauvoir-sur-Niort pour étudier la faisabilité d'une opération de développement de logements locatifs sociaux Impasse des Palmiers.

La commune de Beauvoir-sur-Niort 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 24 sur la commune et de 4,37 sur la Communauté d'Agglomération du Niortais 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, propriété de la commune, sont cadastrées A1536, A1533 et A1534 pour une surface globale de 836 m².

Les parcelles sont situées en zone UA du PLUi-D et il est envisageable d'y implanter 4 logements individuels avec carports et jardin.

Elles sont bornées mais ne sont pas raccordées aux réseaux d'eaux usées, eau potable, téléphone et électricité.



Compte tenu du barème de majorations locales défini par l'Etat, qui tient notamment compte de la diversité du marché locatif et des spécificités territoriales, le loyer maximum de l'opération (calculé sur la base de l'avis de la DGALN paru le 8 février 2024), hors loyers accessoires, est :

- PLAI : 5,11 € / m² SU,
- PLUS : 5,76 € / m² SU.

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

- 2 logements T3 et 2 logements T4,
- 2 PLUS et 2 PLAI en réponse à l'obligation de réaliser au moins 30% de logement aidé d'intégration,
- Labels NF Habitat et Quali'HLM,
- Performance énergétique RE2020 seuil 2025.

Rapport :

L'opération est détaillée sur la base d'opérations similaires récentes, au regard des trois éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément (annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011) ; elle est estimée à 808 000 € TTC (incluant les VRD pour un montant estimé de 65 k€).

Deux-Sèvres Habitat financera cette opération par l'apport de 15% de fonds propres.

Les loyers, plafonnés et majorés (+11% conformément au barème local de l'Etat), permettent d'emprunter 74% de l'opération (loyer mensuel pour un T3 PLUS de 72 m² avec carport et jardin : 500 € compris accessoires).

Des subventions seront apportées :

- par l'Etat au titre du PLAI (11 800 € soit près de 1% de l'opération)
- par la CAN au titre du PLH (70 000 € soit près de 8% de l'opération)
- par la commune au titre du PLH (14 000 € soit près de 2% de l'opération)

Accusé de réception en préfecture
079347616062-20241121-DSHBCA211124-02-DE
Date de télétransmission : 21/11/2024
Date de réception préfecture : 21/11/2024

Compte tenu de ces éléments, il apparaît que l'équilibre est atteint sous réserve de la cession du foncier à titre gratuit ou du versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition.

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

Cette opération, réalisée sous maîtrise d'ouvrage directe, pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2025.

La commune devra préalablement :

- s'engager à céder gratuitement le foncier à Deux-Sèvres Habitat, ou verser une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition
- avoir exonéré le logement social de la taxe d'aménagement.

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- de confirmer l'intérêt de DSH pour la construction de 4 logements sur le terrain proposé,
- d'engager l'opération sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o acquisition du terrain auprès de la commune à titre gratuit ou versement d'une subvention équivalente de la commune,
 - o confirmation d'une subvention de la CAN d'un montant total de 70 000 € au titre du PLH 2022-2027,
 - o confirmation d'une subvention de la commune de Beauvoir-sur-Niort d'un montant de 14 000 € au titre du PLH 2022-2027.
 - o exonération de la taxe d'aménagement par la commune
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager toutes les démarches utiles.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 5 votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON**



**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

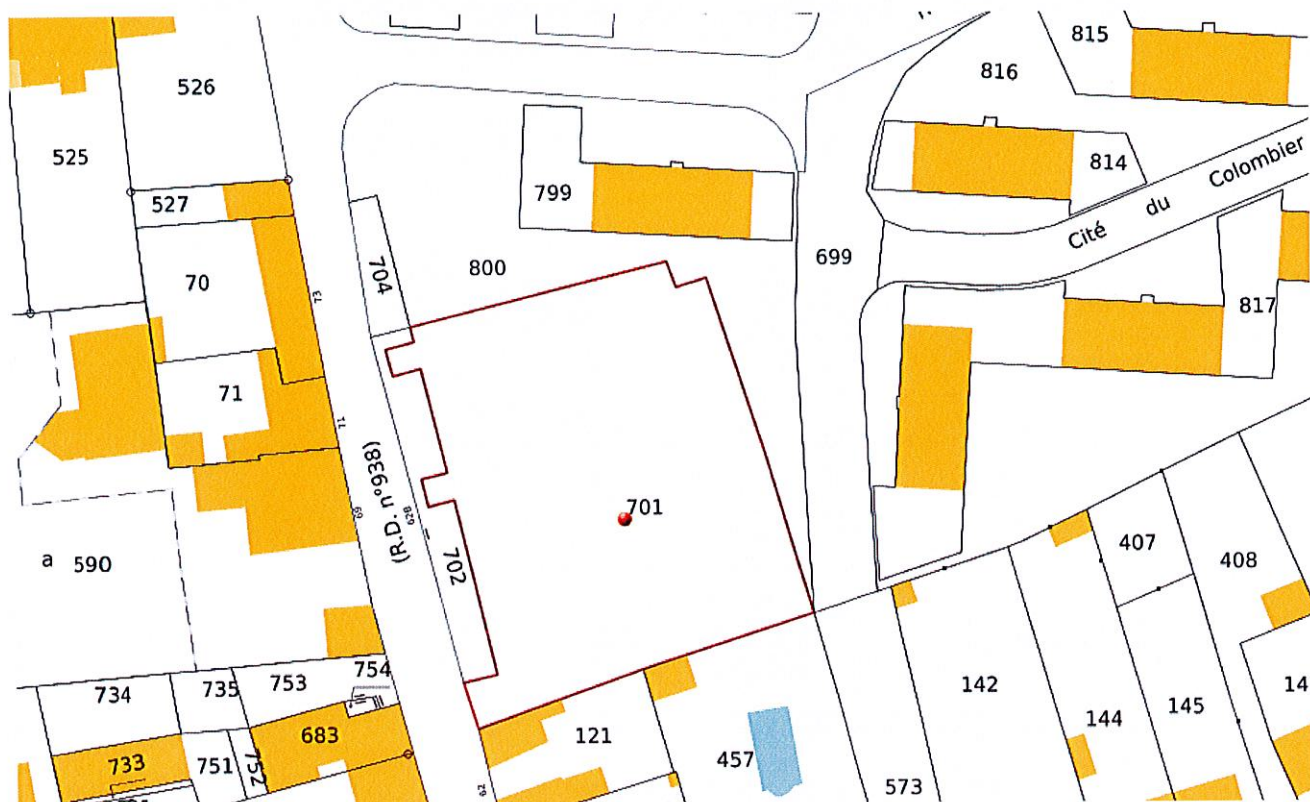
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

COMMUNE DE SAINT-MAIXENT L'ÉCOLE

Cession foncière

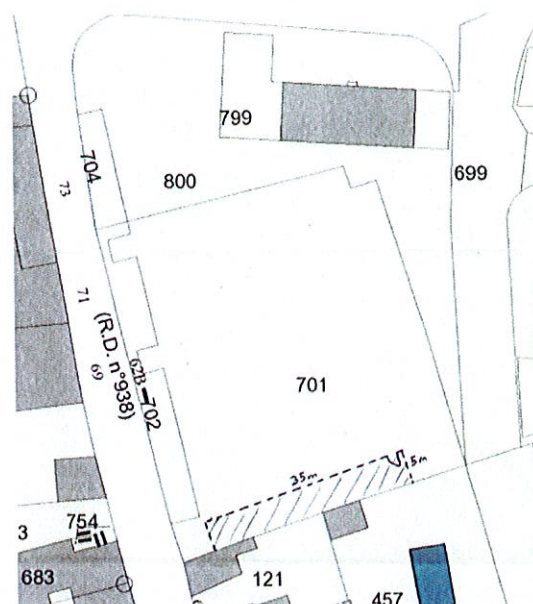
Contexte :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire à Saint Maixent l'École (79400), Cité des Chasseignes, d'une parcelle de terrain cadastrée 000 AE 701 d'une surface de 2 312 m².



Par courrier en date du 2 octobre 2024, Monsieur le Maire de Saint Maixent l'École a sollicité l'autorisation d'engager des travaux d'aménagement sur la parcelle 000 AE 701 à savoir création d'un parc canin, ce parc ayant vocation à être un lieu privilégié et adapté pour les chiens et leurs propriétaires.

Dans sa demande, Monsieur le Maire précise que la commission extramunicipale à la condition animale a identifié la parcelle cadastrée 000 AE 701, propriété de Deux-Sèvres Habitat, pour réaliser cet espace de 35 m * 5 m délimité par une clôture en panneaux soudés rigides avec un portillon d'entrée suivant le plan suivant :



Rapport :

Aux termes d'une convention d'échange de services « entretien des espaces verts » du 19 juillet 2023, cette parcelle est déjà entretenue par la commune.

Dans le cadre de la demande d'aménagement, Monsieur le Maire nous indique par ailleurs que les frais relatifs à ce nouvel aménagement seront supportés par la ville.

Pour ne pas retarder la réalisation de ce projet, nous avons donné l'autorisation à Monsieur le Maire d'engager ces aménagements qui permettent d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier de la Cité Chasseignes.

N'ayant pas vocation à assurer la gestion de tels équipements et afin de régulariser cette situation pour l'avenir, Deux-Sèvres Habitat a indiqué accepter de céder à la Ville de Saint Maixent l'École l'emprise de ce futur parc canin pour la somme de 1 € sous réserve de l'intervention d'un géomètre-expert pour la délimiter.

Les frais de géomètre et de notaire seront pris en charge par Deux-Sèvres Habitat.

L'étude de Maître Wandrille Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte pour le compte de Deux-Sèvres Habitat.

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

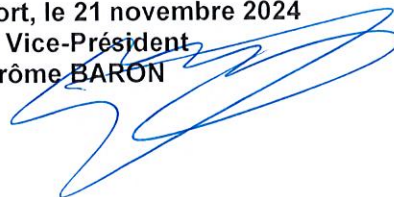
- D'autoriser la cession par acte notarié de la parcelle ainsi créée à la commune de Saint Maixent l'École pour un montant de 1,00 €, les frais d'acte étant supportés par DSH.
- D'autoriser la Directrice générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à la vente de la parcelle nouvellement créée à la commune de Saint Maixent l'École.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 5 votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON



**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

**REHABILITATION DE 68 LOGEMENTS
DELAMBRE-DAGUERRE-BONNEVAY – QUARTIER DU CLOU BOUCHET A NIORT**

Augmentation de loyers

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, les immeubles n°6 à 10 rue Delambre, n°1 à 7 rue Daguerre et n°21 à 23 rue Bonnevoy - Quartier du Clou Bouchet à Niort, construits en 1967, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification, avec un volet énergétique développé dans l'objectif - notamment - de réduire les charges récupérables (réseau de chaleur urbain du Clou-Bouchet pour le chauffage et chauffe-bain gaz pour l'eau chaude sanitaire).

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est le cabinet TEMIS Architecte.

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

Les travaux pourraient se décomposer comme suit :

➤ Enveloppe bâtie, actions liées à la valorisation qualitative et énergétique du bâti :

- Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) avec enduit ;
- Réfection de l'isolation et étanchéité des toitures des bâtiments ;
- Remplacement des menuiseries et volets extérieurs existants par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants manuels ;
- Remplacement des menuiseries extérieures en aluminium du local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment Bonnevoy et du local Agent du bâtiment Delambre ;
- Remplacement des portes de garages ;
- Remplacement des balcons de la façade Sud du bâtiment Bonnevoy par des loggias ;
- Remplacement des garde-corps et séparatifs des balcons ;
- Peinture en façade des parties non chauffées (rez-de-chaussée) pour créer une dynamique architecturale.

➤ Parties communes, actions liées à l'attractivité et à la sécurité :

- Complément d'isolation des planchers hauts des parties communes en rez-de-chaussée ;
- Remplacement des calorifuges anciens sur le réseau de chauffage ;
- Mise en place d'éclairage à LED à détection automatique dans les cages d'escaliers ;
- Création d'accès extérieurs pour les locaux vélos ;
- Requalification des entrées de bâtiments ;
- Requalification des halls d'entrée et des équipements (boîtes aux lettres, panneaux, etc.) ;
- Remise en peinture des cages d'escalier ;
- Remplacement des portes de caves du bâtiment Bonnevoy ;
- Mise en sécurité électrique des parties communes : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc... ;
- Modification des adductions d'eau potable ;
- Révision des portes des halls d'entrée et des platines d'accès ;

Les halls d'entrée sont déjà sécurisés avec des portes type Cibox et lecteurs de badge.

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

- Remplacement des chauffe-bains ;
- Installation d'une ventilation hygroréglable collective ;
- Remplacement des portes palières des logements ;
- Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs ;
- Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
- Remplacement des WC ;
- Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés.

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 F 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.

Rapport :

L'opération est estimée à 3 860 000€ 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 actualisé le 18 octobre 2023, 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 9,44%.

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 23 octobre 2024 (7 voix « contre » / 12 voix « pour »).

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements des immeubles n°6 à 10 rue Delambre, n°1 à 7 rue Daguerre et n°21 à 23 rue Bonnevey - Quartier du Clou Bouchet à Niort, et ce à compter 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 5 votants ou représentés

4	« POUR »
1	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON



**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

**REHABILITATION DE 100 LOGEMENTS
EGLANTINES, FUCHSIAS, GLYCINES – QUARTIER DES CAPUCINS A THOUARS**

Augmentation de loyers

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, les immeubles Eglantines, Fuchsias, Glycines, situés aux n°8-10-12 boulevard des Capucins, 2-4-6 allée d'Athènes, 1-3-5 rue de Rome - Quartier des Capucins à Thouars, construits en 1963 et 1965, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif - notamment - de réduire les charges récupérables (chauffage et eau chaude produits par chaudière individuelle gaz).

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est Insolites Architectures.

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

Les travaux pourraient se décomposer comme suit :

- Enveloppe bâtie, actions liées à la valorisation qualitative et énergétique du bâti :
 - Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) avec bardage ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures PVC double vitrage ne répondant pas à la réglementation thermique ;
 - Remplacement de l'isolation dans les combles ;
 - Remplacement des garde-corps des balcons et des avancées de garages, remplacement des rampes au niveau des entrées ;
 - Peinture en façade des parties non chauffées (caves) pour créer une dynamique architecturale ;
 - Isolation thermique en sous-face des entrées des bâtiments.

- Parties communes, actions liées à l'attractivité et à la sécurité :
 - Réfection des couvertures ;
 - Sécurisation des halls d'entrée avec des portes type Cibox et lecteurs de badge ;
 - Remise en peinture des halls d'entrée et des cages d'escalier ;
 - Remplacement des boîtes à lettres ;
 - Isolation en sous-face des plafonds des caves ;
 - Mise en sécurité électrique des parties communes : 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 (cages d'escaliers, caves, locaux vélos) avec mise en place de luminaires LED commandés par détection ;
 - Reprise du réseau d'eau potable vétuste dans les colonnes.

- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
 - Remplacement des menuiseries extérieures PVC double vitrage ne répondant pas à la réglementation thermique ;
 - Installation d'une ventilation hygroréglable collective ;
 - Remplacement des portes palières des logements ;
 - Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs ;
 - Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
 - Mise en place de système double chasse dans les WC où elle n'existe pas ;
 - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés.

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 E à l'étiquette C.

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

Rapport :

L'opération est estimée à 6 000 000 € 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 actualisé le 18 octobre 2023, 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 16.96%.

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 23 octobre 2024 (7 voix « contre » / 12 voix « pour »).

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements des immeubles Eglantines, Fuchsias, Glycines, situés aux n° 8-10-12 boulevard des Capucins, 2-4-6 allée d'Athènes, 1-3-5 rue de Rome - Quartier des Capucins à Thouars, et ce à compter 1^{er} janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 5 votants ou représentés

4	« POUR »
1	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON



**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

3 PLACE DU 18 JUIN 1940 – THOUARS

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 **3 place du 18 Juin 1940, Mauzé-Thouarsais, à Thouars**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 24 octobre 2024. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édiée en 1990, est située sur la parcelle cadastrée 171 AE 366 d'une superficie totale de 465 m².

Cette maison de type 3, de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains et WC.
La surface habitable est de 64 m² ; la surface du garage est de 20 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 56 100 € et 84 100 €.

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) : **5** votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20241121-DSHBCA211124-07-DE
Date de télétransmission : 21/11/2024
Date de réception préfecture : 21/11/2024

**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

5 IMPASSE DU BOIS – SAINT-AUBIN LE CLOUD

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

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

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **5 Impasse du Bois à Saint Aubin Le Cloud**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le **8 octobre 2024**. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1994, est située sur la parcelle cadastrée 000 AB 475 d'une superficie de 397 m².

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

La surface habitable est de 65 m² ; la surface du garage est de 18 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 50 600 € et 75 900 €.

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

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

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

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

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

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **5** votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024

Le Vice-Président
Jérôme BARON

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20241121-DSHBCA211124-08-DE
Date de télétransmission : 21/11/2024
Date de réception préfecture : 21/11/2024

**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

12 RUE SAINT-VINCENT DE PAUL - CERIZAY

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

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

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **12 rue Saint Vincent de Paul à Cerizay**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le **31 octobre 2024**. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, éditée en 1969, est située sur la parcelle cadastrée 000 CB 276 d'une superficie totale de 264 m².

Cette maison de type 4 en R+1, mitoyenne d'un côté avec un jardin et un garage, est composée :

- Au rez de chaussée : d'une entrée, salon-séjour, cuisine et WC
- A l'étage, trois chambres dont une avec loggia et une salle de bains

La surface habitable est de 78 m² ; la surface du garage est de 17 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 71 700 € et 107 500€.

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

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

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

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

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

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **5** votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,

Niort, le 21 novembre 2024

Le Vice-Président

Jérôme BARON

Date de dépôt en préfecture : 21/11/2024
079-347616062-20241121-DSHBCA211124-09-DE
Date de télétransmission : 21/11/2024
Date de réception préfecture : 21/11/2024

**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 21 novembre 2024

Présidée par Monsieur Jérôme BARON

PRÉSENTS :

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jacques BILLY pouvoir à M. Jérôme LE BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

20 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 20 impasse des Courlis à Niort, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 16 octobre 2024. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifée en 1969, est située sur la parcelle cadastrée 000 KH 450, d'une superficie de 247 m².

Cette maison de type 3 de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un jardin, un cellier extérieur et un garage non attenant situé sur la parcelle KH 462, est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 57 m² ; la surface du garage est de 15,68 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 78 200 € et 117 300 €.

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

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

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

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

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

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **5** votants ou représentés

5	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 21 novembre 2024
Le Vice-Président
Jérôme BARON

Accuse de réception en préfecture
079-347616062-20241121-DSHBCA211124-10-DE
Date de télétransmission : 21/11/2024
Date de réception préfecture : 21/11/2024