Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-01-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 1.1

APPROBATION DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL A CONCLURE AVEC M. FABRICE OUVRARD

Contexte :

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 421-20-4 et R. 421-16 ;

Vu la délibération du conseil d'administration en date du 30 septembre 2020, notamment en ce qu'elle délègue au Bureau l'autorisation des transactions ;

Vu la délibération du conseil d'administration en date du 1er juillet 2011 portant nomination de M. Fabrice Ouvrard en tant que directeur général ;

Vu l'avis du conseil médical du 13 mai 2025, le conseil médical se prononçant

Vu le courrier en date du 2 juin 2025, aux termes duquel le Président, conformément à l'article R. 421-20-4 du code de la construction et de l'habitation, informait Monsieur Fabrice OUVRARD de son intention de proposer au conseil d'administration son licenciement dans l'intérêt du service eu égard à la désorganisation résultant de

Vu le courrier du 13 juin 2025 le Président du conseil d'administration accusait réception de cette position

Vu le projet de protocole transactionnel ;

Rapport :

Ainsi depuis plus d'un an et demi, l'OPH fait face à une désorganisation importante résultante d'une carence des fonctions de direction générale, l'obligeant à renouveler successivement un mandat d'intérim de ces fonctions à la charge de Mme Audrey BIOTTEAU, par ailleurs salariée de l'OPH sur d'autres fonctions, soit à pérenniser une situation en principe temporaire et de courte durée.

Dans le contexte présenté *supra*, l'OPH et l'intéressé se sont rapprochées afin de parvenir au moyen de concessions réciproques, à un accord transactionnel afin de mettre fin à leur différend tel qu'exposé ci-avant.

Le projet de protocole transactionnel a été préalablement communiqué aux membres du bureau.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-01-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Il prévoit essentiellement, s'agissant des engagements de l'OPH, que ce dernier ;

En contrepartie et dans le cadre de concessions réciproques, Monsieur Fabrice Ouvrard :

Vote :

Le Bureau après en avoir délibéré :

1° AUTORISE le protocole transactionnel à conclure avec M. Fabrice Ouvrard ;

2° AUTORISE le Président à signer ce protocole transactionnel avec l'intéressé et à accomplir l'ensemble des actes nécessaires à la réalisation de ses conditions.

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-01-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-02-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 2.1

CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS - LOTISSEMENT DE L'ANCIENNE GARE A ARGENTONNAY

Engagement d'opération

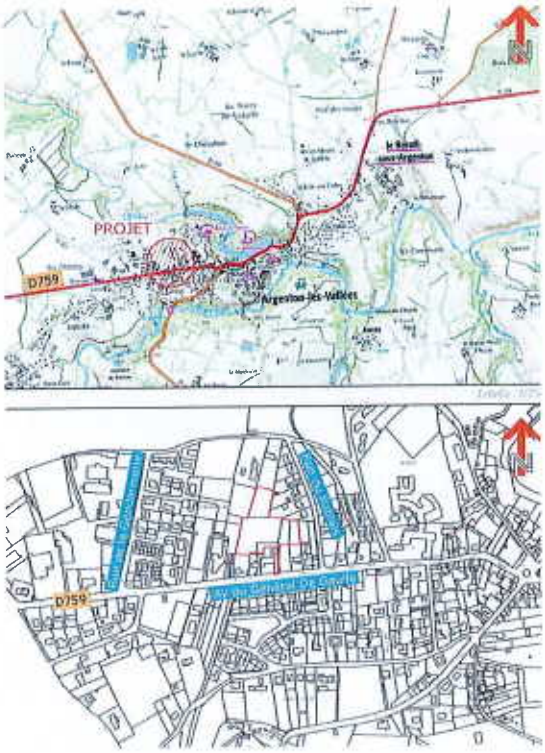
Contexte :

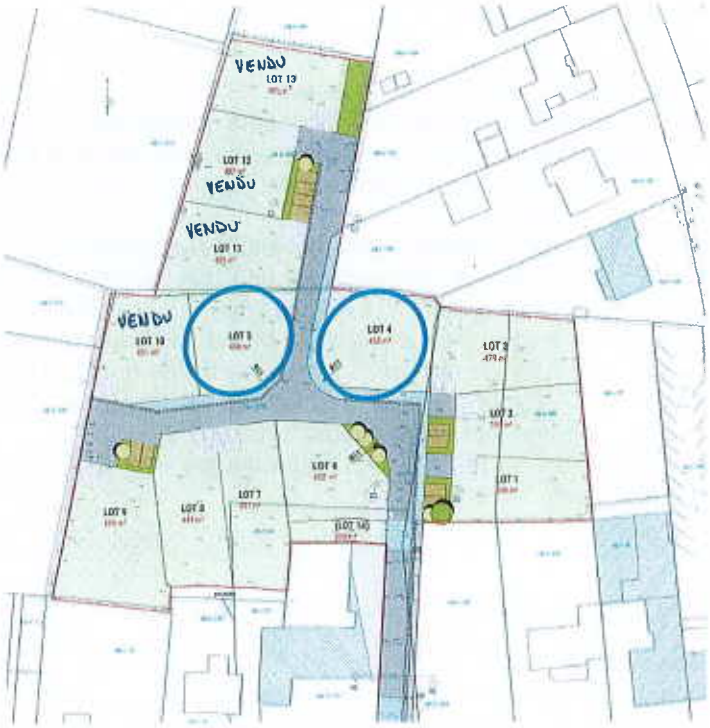
Par le courrier du 28 mars 2025, Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune d'Argentonnay pour étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements locatifs sociaux dans le lotissement de l'ancienne gare.

La commune d'Argentonnay fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 3,88 sur la commune et de 4,23 sur la CA2B au 1er janvier 2025. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,44 pour le Département des Deux-Sèvres.

Les parcelles dédiées au projet sont les lots n°4 et 5 du lotissement pour une contenance de 468 m² et 404 m² situées en zone 1AUh du PLUi.

Il est envisageable d'y implanter 4 logements individuels avec - pour chacun - une remise ou un garage, un jardin privatif, un stationnement aérien. L'ensemble des logements devront être viabilisés dans le cadre de l'opération par la commune.





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 (paru le 5 février 2025) :

- PLAI : 5,13 € / m² SU,
- PLUS : 5.87 € / m² SU.

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

- 4 logements individuels avec cellier, cour et stationnement,
  - 3 T3, 1 T4 pour répondre à la demande exprimée
  - 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.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-02-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

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 789 500 € TTC.

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

Les loyers, plafonnés et majorés (+13% conformément au barème local de l'Etat) permettent d'emprunter 75,5% de l'opération (loyer mensuel PLUS 70 m² avec cellier, cours et stationnement : 530 € compris accessoires).

Une subvention est apportée par l'Etat au titre des PLAI (11 800 €).

Une subvention est apportée par la CA2B au titre du PLH, sous réserve de son approbation (9 600 €).

L'équilibre serait atteint sous réserve :
- d'appliquer les loyers maximums,
- de l'apport du foncier viabilisé à titre gratuit (versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition),
- d'un subventionnement d'équilibre de la commune de 2 500 € par logement soit 10 000 €,
- de l'exonération totale de la taxe d'aménagement du logement social par la commune.

Cette opération, réalisée sous maîtrise d'ouvrage directe, pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2026.

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 :

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 :
  - confirmation d'une subvention de la CA2B d'un montant total de 9 600€ au titre du PLH 2022-2027,
  - confirmation d'une subvention de la commune d'un montant total de 10 000€,
  - accord de la commune quant aux modalités de cession du foncier nu viabilisé à titre gratuit avec le versement d'une subvention équivalente au prix d'acquisition,
  - exonération totale de la taxe d'aménagement du logement social par la commune
  - engagement de la commune à rembourser à Deux-Sèvres Habitat la totalité des frais que celui-ci aura engagés à la date de la décision d'abandon, si elle décidait, pour une raison ou pour une autre, d'abandonner ce projet.

et d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à la mise en œuvre de la décision.

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-02-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-03-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 3.1

ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS - RUE EOLE A MAULEON

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société GE JEANNEAU RIGAUDEAU SEYDOUX 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 AN 210 à Mauléon, rue Eole.
Cette parcelle est une emprise résiduelle au sein d'un lotissement.

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 un Contrat de Mixité Sociale.
Aussi, la commune de Mauléon a délibéré le 13 mai 2025sur la cession de la parcelle à la SAS ERIMM représentée par Monsieur Rigaudeau pour y réaliser du logement locatif public.

Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 5,16 sur la commune et de 4,23 sur la CA2B au 1er janvier 2025. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,44 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est cadastrée 00AN 210, pour une superficie de 1 274m2.
Le promoteur propose de construire 4 logements individuels en conservant le cheminement piétonnier permettant d'accéder de la rue Eole à la rue Ligeron.





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 de T5,
- 2 logements financés en PLUS et 2 en PLAI.

Les constructions bénéficieront d'un niveau de performance énergétique RE2025.

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 2026 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société GE JEANNEAU RIGAUDEAU SEYDOUX et courant du premier trimestre 2026.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-03-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

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 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-03-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-04-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 4.1

8 LOGEMENTS - LOTISSEMENT LE THOUARET A SAINT-VARENT

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 11 juin 2025, 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%
- de l'obtention de l'accord de de la collectivité sur le projet d'ensemble, la garantie des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, l'exonération de la Taxe d'aménagement et la rétrocession des voiries et espaces verts.

Rapport :

La commune, par délibération en date du 8 juin 2025, a décidé d'une exonération totale de la Taxe d'aménagement sur les opérations de logements sociaux, et a donné son accord de principe pour la garantie des emprunts et la rétrocession des voiries et espaces verts.

La société Clé Ouest 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 8 logements individuels situé sur une partie des parcelles cadastrées CD 96/98/99/100 d'une superficie totale de 3 592 m², située dans le lotissement le Thouaret à Saint-Varent.

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

Le programme sera composé de 1 logement de T2, 4 T3 et 3 T4 pour une surface habitable totale de 595,24 m² (surface utile de 615,69 m²).

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

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation 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 29 août 2025, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 085 € HT / m² SH, soit un total estimé à 1 241 075,40 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est ferme et définitif.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2025-79299-52157 du 26 août 2025, a évalué la valeur vénale à 2018 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 119 € par m².

Le financement sera assuré par :

- de la subvention 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.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2025.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-04-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

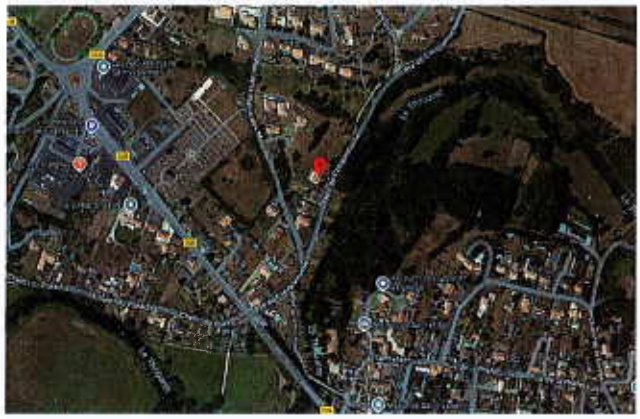
Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 septembre 2026.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

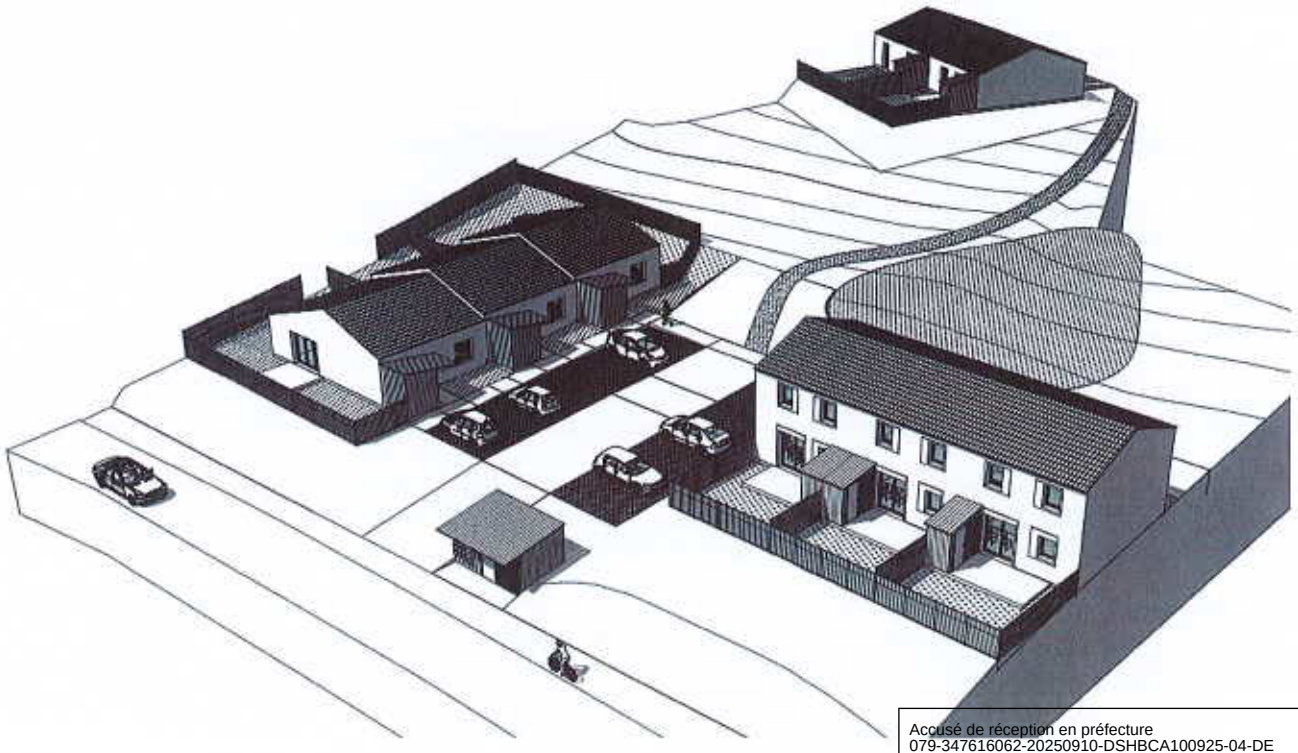
- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 085 € HT / m² SH auprès de la société Clé Ouest Promotion sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale par intérim du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale par intérim de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- 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,

Plans de situation et cadastral :





Insertion :



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-04-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-04-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-05-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 4.2

9 LOGEMENTS – « LE CLOS DE BIMARD » A PRAHECQ

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 7 mai 2025, 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 Clé Ouest Promotion (Maisons du Marais) a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'état futur d'achèvement un ensemble de 9 logements individuels au sein d'un lotissement, situé sur un terrain d'une contenance de 8 056 m² restant à diviser, rue de la Croix Naslin à Prahecq et cadastré section AH 8, 320 et 350. La parcelle dédiée au projet est l'îlot A du lotissement d'une superficie de 2 239 m².

L'ensemble sera constitué de 9 logements individuels de plain-pied (6 PLUS et 3 PLAI).

Le programme sera composé de 2 T2, de 5 T3 et de 2 T4, pour une surface habitable totale de 621,62 m² (surface utile de 650,53 m²).

Les logements bénéficieront d'un abri de jardin, un jardin et un stationnement privatif.

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation 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 27 août 2025, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 100,00 € HT / m² SH, soit un total estimé à 1 305 402,00 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est ferme et définitif.

La commune, par délibération en date du 27 juin 2025 a décidé d'une exonération de la Taxe d'aménagement sur les opérations de logements sociaux.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2025-79216-52155 du 16 juillet 2025, a évalué la valeur vénale à 2 053 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 155,65 € HT par m².

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Prahecq au titre du PLH,
  - 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.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2025.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-05-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

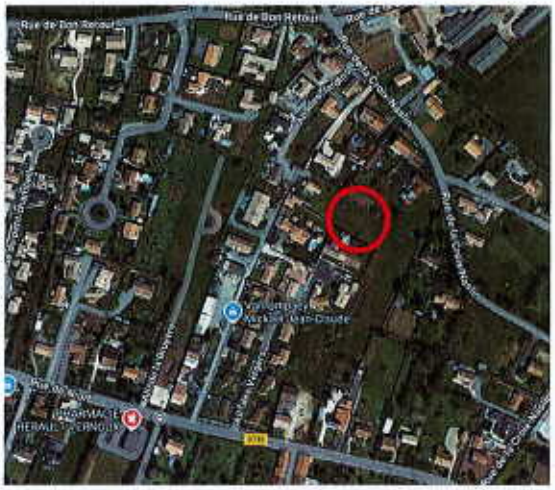
Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 septembre 2026.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 100,00 € HT / m² SH auprès de la société Clé Ouest Promotion,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale par intérim du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale par intérim de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- 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,

Plan de situation :





Insertion :





Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-05-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-05-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-06-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 4.3

10 LOGEMENTS LOTISSEMENT COTEAU DES JUSTICES A NUEIL LES AUBIERS

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 11 juin 2025, 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 Clé Ouest 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 10 logements individuels situé sur une partie de la parcelle cadastrée 017AL725 d'une superficie de 4 640 m².

L'ensemble sera constitué de 10 logements individuels de plain-pied (7 PLUS et 3 PLAI).

Le programme sera composé de 2 logements de T2, 5 T3 et 3 T4 pour une surface habitable totale de 704,99 m² (surface utile de 725,57 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 règlementation 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 1er aout 2025, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 122 € HT / m² SH, soit un total estimé à 1 495 988.78 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est ferme et définitif.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2025-79195-52119 du 23 juillet 2025, a évalué la valeur vénale à 2122 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 228 € par m².

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre du PLH,
  - 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.

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2025.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 septembre 2026.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-06-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 122 € HT / m² SH auprès de la société Clé Ouest Promotion sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale par intérim du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale par intérim de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- 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,

Plans de situation et cadastral :





Visuel :



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-06-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-06-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-07-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 5.1

ACQUISITION-AMELIORATION DE 7 LOGEMENTS - RUE DU 11 NOVEMBRE A CERIZAY

Acquisition d'une propriété en volume

Contexte :

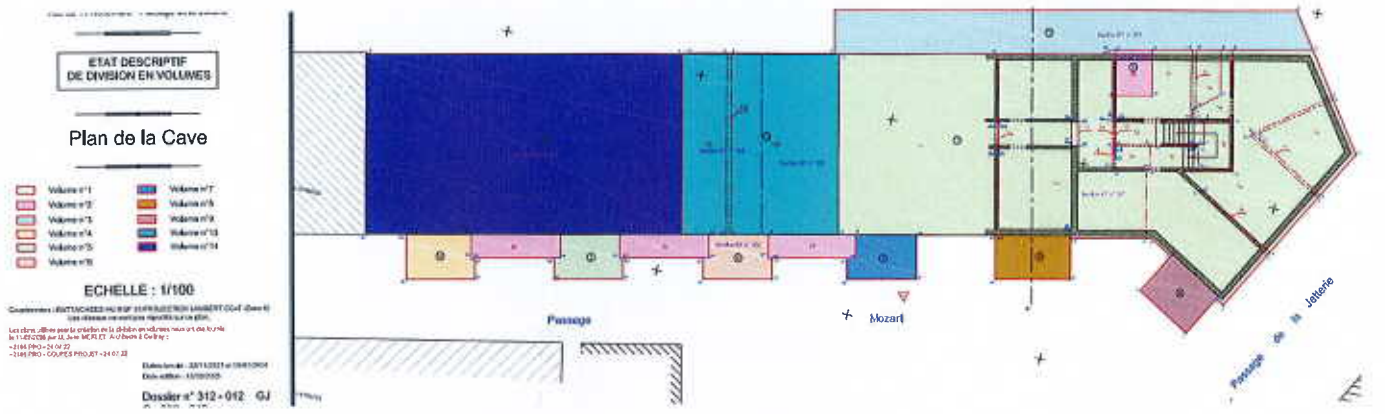
Par délibération en date du 14 septembre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition auprès de la commune de Cerizay de l'étage du bâtiment situé aux 4, 4bis et 6 rue du 11 novembre ainsi que des parties communes propres à Deux-Sèvres Habitat pour un montant de 135 000 €HT.

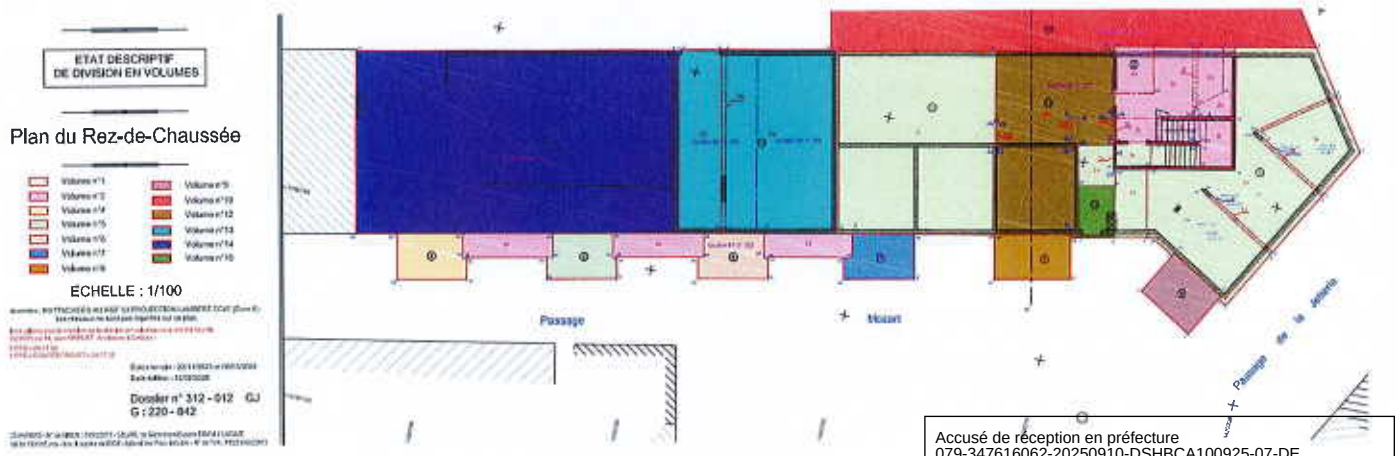
Rapport :

Pour mémoire, il s'agit pour Deux-Sèvres Habitat d'acquérir, sur l'emprise du bâtiment situé 4, 4 bis, 6, rue du 11 novembre et cadastré BY 197, 198, 199 et 204, les volumes suivants :

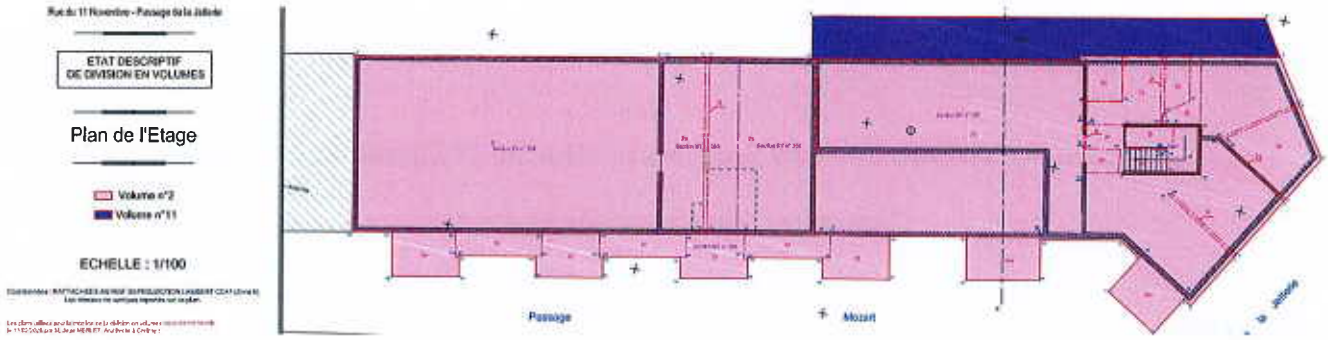
- l'étage du bâtiment constitué des 7 logements pour une surface habitable de 309 m² et de 39 m² de terrasses,
- les parties communes propres à Deux-Sèvres Habitat situées au rez-de-chaussée : local vélos/scooteurs/poussettes, hall, emprises de la cage d'escalier intérieur et de l'ascenseur et les couloirs, pour une surface de 91 m²,
- l'emprise des trois escaliers extérieurs pour accéder aux logements pour une superficie de 23,25 m² environ.
- le local en sous-sol comprenant la machinerie de l'ascenseur.

La division en volumes du bâtiment et de ses extérieurs ayant été réalisé par le géomètre Branly Lacaze, il y a lieu de préciser l'appartenance des volumes pour chacune des parties.





Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-07-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025



Deux-Sèvres Habitat acquera le numéro de volume 2 représenté en rose sur les plans des niveaux ci-avant.

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau d'autoriser la Directrice générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à l'achat du volume n°2 de l'état descriptif de division en volumes réalisé par le géomètre Branly Lacaze le 17 février 2025 à la commune de Cerizay pour un montant de 135 000,00 € HT, 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 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-07-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-08-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 6.1

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

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 21 novembre 2024, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction de 4 logements locatifs sociaux sur une parcelle d'une surface totale de 836 m², impasse des Palmiers sur la commune de Beauvoir-sur-Niort.

La commune de Beauvoir-sur-Niort a donné son accord quant aux conditions suivantes :
- cession du foncier avec versement d'une subvention équivalente,
- exonération de la taxe d'aménagement.

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 « Victor Architectes », a été notifié en date du 14 mars 2025.

L'opération prévoit la construction de 4 pavillons individuels, comprenant :
- 2 logements de type 3,
- 2 logements de type 4.

Les logements bénéficieront d'un préau, d'un cellier extérieur et d'un jardin privatif.

L'agrément, au titre de la programmation 2025, pour la réalisation de 2 logements PLUS et 2 logements PLAI a été accordé le 22 août 2025.

Rapport :

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

La surface habitable totale est arrêtée à 291,38 m² ; la surface utile totale est de 303,40 m².
L'opération sera labellisée NF Habitat.
La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur (RE 2025).

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres et fera notamment appel aux financements suivants :
- subvention de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- subvention de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune au titre du Programme Local de l'Habitat,
- emprunts de la Banque des Territoires.

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

Travaux : 618 000,00 € HT soit en moyenne 2 123 € HT / m² SH

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – VRD	67 000,00 €
02 – GROS ŒUVRE – RAVALEMENT	168 500,00 €
03 – CHARPENTE BOIS – COUVERTURE TUILES – ZINGUERIE	49 500,00 €
04 – CHARPENTE METALLIQUE – COUVERTURE – SERRURERIE	50 800,00 €
05 – MENUISERIES EXTERIEURES ET INTERIEURES	47 100,00 €
06 – CLOISON SECHES - ISOLATION	58 400,00 €
07 – MENUISERIES INTERIEURES	25 000,00 €
08 – SOLS SOUPLES – FAIENCE	30 800,00 €
09 – PEINTURE	15 500,00 €
10 – PLOMBERIE – SANITAIRE – CHAUFFAGE PAC - VMC	72 000,00 €
11 – ELECTRICITE	34 000,00 €
TOTAL	618 600,00 €

Prix valeur juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-08-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

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 618 600,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maitrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations est de 8,50 %.

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre à 618 600,00 € HT x 9,02 % = 55 797,72 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 3,10 %.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Septembre 2025
Phase PRO :	Octobre 2025
Consultation des entreprises :	Janvier 2026
Ordre de service :	Juin 2026
Durée prévisionnelle des travaux :	13 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Juillet 2027

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 618 600,00 € HT (valeur juillet 2025),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser la Directrice Générale par intérim 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 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-08-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-09-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 7.1

THIMONNIER & LANGEVIN - CLOU BOUCHET A NIORT

Cession de parcelles

Contexte :

Par délibération en date du 7 mai 2025, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a autorisé la vente des parcelles 000 DN 125, 000 DN 128, 000 DN 268 et 000 DN 269 à NIORT (79000) à la commune pour un montant de 240 000,00 € HT, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur.

Deux-Sèvres Habitat agit dans le cadre de cette cession en qualité d'assujetti à la TVA ; les biens ayant été acquis hors TVA, il y a lieu d'ajouter au prix de vente HT la TVA appliquée au prix de cession.

Rapport :

Par délibération en date du 7 mai 2025, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a autorisé la vente des parcelles 000 DN 125, 000 DN 128, 000 DN 268 et 000 DN 269 à NIORT (79000) à la commune pour un montant de 240 000,00 € HT, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur.

La TVA est à appliquer sur le montant suivant : 240 000 * 20 % = 48 000,00 €

Aussi, le prix de cession est de : 240 000 + 48 000 € = 288 000,00 € TTC

L'étude de Maître Pinel à Niort représentera Deux-Sèvres Habitat dans le cadre de cette vente, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser la vente des parcelles 000 DN 125, 000 DN 128, 000 DN 268 et 000 DN 269 à NIORT (79000) par acte notarié à la commune pour un montant de 240 000,00 € HT, soit 288 000,00 € TTC, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur,

- D'autoriser la Directrice générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à la vente des parcelles précitées par Deux-Sèvres Habitat à la commune de Niort.

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-09-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-10-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 8.1

1 RUE MARCEL SERVANT A GOURGE

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 1er janvier 2025, 586 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 1 rue Marcel Servant à Gourgé, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 1er janvier 2025. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1986, est située sur les parcelles cadastrées 000 BM 269 et 360, d'une superficie de 666 m².

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

La surface habitable est de 64 m² ; la surface du garage est de 24,65 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 47 900 € et 71 900 €.

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 la Directrice Générale par intérim 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 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-200042752-20250910-DSHBCA100925-10-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-11-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 8.2

7 ALLEE JULES FERRY A PARTHENAY

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 1er janvier 2025, 586 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 7 allée Jules Ferry à Parthenay inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 26 décembre 2024. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1992, est située sur les parcelles cadastrées 000 AC 284 et 000 AC 291, d'une superficie de 418 m².

Cette maison de plain-pied de type 4, mitoyenne d'un côté avec jardin, est composée d'une entrée, un salon-séjour, trois chambres, une cuisine, une salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 83 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 74 200 € et 111 300 €.

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 la Directrice Générale par intérim 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 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-11-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

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 10 septembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Jacques BILLY - Jérôme BARON - Emmanuel CHARRE - Thibault HEBRARD – Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :
MM Christian BREMAUD

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale par intérim

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250910-DSHBCA100925-12-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025

Bureau du 10 septembre 2025
I – 8.3

195 ROUTE D'AIFFRES A 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 1er janvier 2025, 586 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 195 route d'Aiffres à Niort inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 4 juillet 2025. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, construite en 1952, est située sur la parcelle cadastrée 000 DE 48, d'une superficie de 437 m².

Cette maison de type 4 avec un étage, mitoyenne d'un côté est composée d'une entrée, un salon-séjour, trois chambres, une cuisine, une salle d'eau, WC et cellier.

La surface habitable est de 89 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 121 100 € et 181 700 €.

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

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

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

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :
- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser la Directrice Générale par intérim 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 10 septembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347916062-20250910-DSHBCA100925-12-DE
Date de télétransmission : 11/09/2025
Date de réception préfecture : 11/09/2025