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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-01-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

ACQUISITION DE 34 MAISONS INDIVIDUELLES - RUE DES CAMELIAS – SAINT-VARENT

Régularisation foncière

Contexte :

Par délibération du 20 mars 2024, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'acquisition à la Communauté de Communes du Thouarsais de 34 logements, leurs éventuels espaces privatifs et la bande de 8 garages, rue des Camélias et avenue des Platanes à Saint-Varent, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- accord de la communauté de communes sur la cession des 34 logements - et leurs éventuels espaces privatifs - et de la bande de 8 garages, à 1 000 000 €,
- accord de la collectivité pour garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques a évalué l'ensemble immobilier à 1 115 000 € HT avec une marge d'appréciation de 15%.

La Communauté de Communes du Thouarsais, par délibération en date du 4 juin 2024, a approuvé la cession au prix proposé par Deux-Sèvres Habitat de 1 000 000 € et s'est engagé à garantir les emprunts qui seront souscrits pour le projet.

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 « Clémence Beck », a été notifié en date du 22 juillet 2024.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 1er juillet 2024 pour 22 PLUS et 12 PLAI.

Le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a validé l'Avant-Projet Définitif lors de sa séance du 18 décembre 2024.

Rapport :

Les études ont permis de préciser l'emprise du projet et de procéder aux divisions parcellaires.

Les surfaces des parcelles à acquérir sont les suivantes (numérotation en cours) :

Pour les logements :

- 2 rue des Camélias pour une contenance de 217 m²
- 4 rue des Camélias pour une contenance de 212 m²
- 6 rue des Camélias pour une contenance de 191 m²
- 8 rue des Camélias pour une contenance de 224 m²
- 10 rue des Camélias pour une contenance de 212 m²
- 12 rue des Camélias pour une contenance de 212 m²
- 14 rue des Camélias pour une contenance de 191 m²
- 16 rue des Camélias pour une contenance de 190 m²
- 18 rue des Camélias pour une contenance de 226 m²
- 20 rue des Camélias pour une contenance de 226 m²
- 1 rue des Camélias pour une contenance de 186 m²
- 3 rue des Camélias pour une contenance de 189 m²
- 5 rue des Camélias pour une contenance de 190 m²
- 7 rue des Camélias pour une contenance de 190 m²
- Ilot A 37 rue des Platanes pour une contenance de 251 m²
- Ilot B 37 rue des Platanes pour une contenance de 255 m²
- Ilot C 37 rue des Platanes pour une contenance de 255 m²
- Ilot D 37 rue des Platanes pour une contenance de 255 m²
- Ilot E 37 rue des Platanes pour une contenance de 254 m²

Pour les garages : 168 m²

Soit une contenance totale de 4 294 m².

Deux-Sèvres Habitat acquerra l'ensemble immobilier implanté sur les parcelles susvisées au prix de 1 000 000€.

Deux-Sèvres Habitat acquerra la parcelle par acte authentique.
Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.

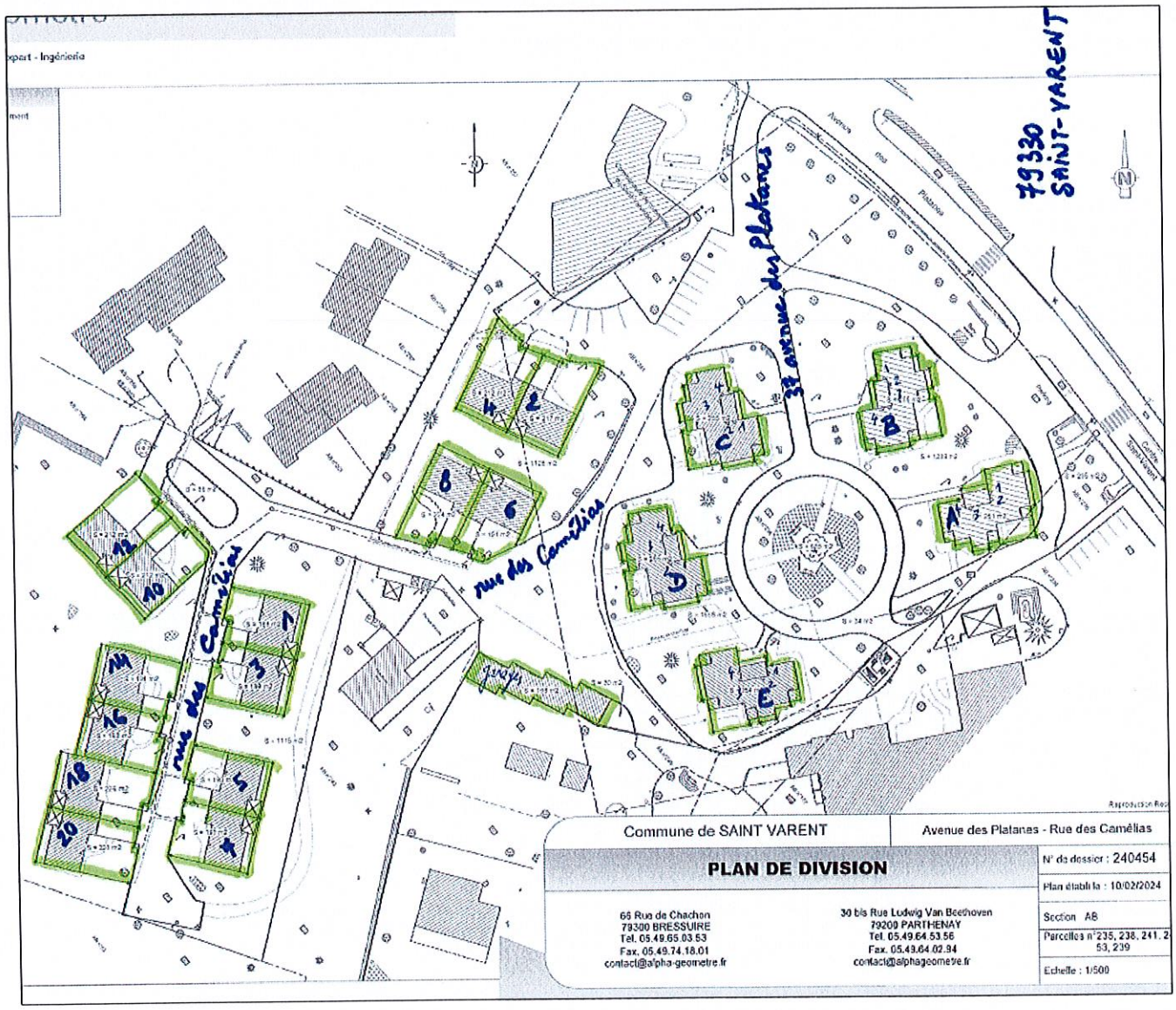
Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-01-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition des parcelles ci-avant d'une contenance totale de 4 294 m² au prix de 1 000 000€,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par DSH de la parcelle précitée selon les modalités décrites ci-dessus.

Plans de situation et cadastral :



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

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-01-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-02-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

CESSION DE TERRAINS - COMMUNE DE AIRVAULT (79)

Régularisation foncière

Contexte :

Par validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit à son plan de vente 21 maisons situées à Airvault, rue Georges Picard et rue du Pont de Vernay.

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

Cependant, les nouvelles limites de propriété ne correspondant pas aux limites cadastrales, il convient de procéder préalablement à des rétrocessions de terrains avec la commune.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire des parcelles anciennement cadastrées :

- Section AK n°31 d'une superficie de 4615 m²

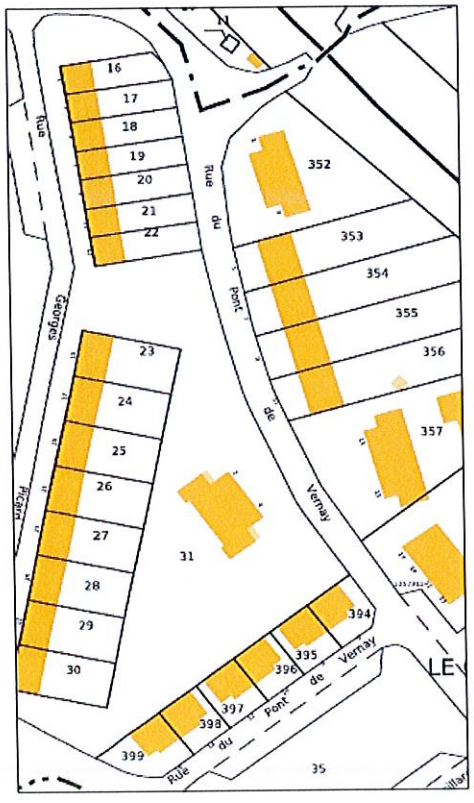
Après division et alignement, le géomètre a identifié 8 parcelles appartenant à Deux-Sèvres Habitat mais relevant du domaine public, devant être cédées à la commune :

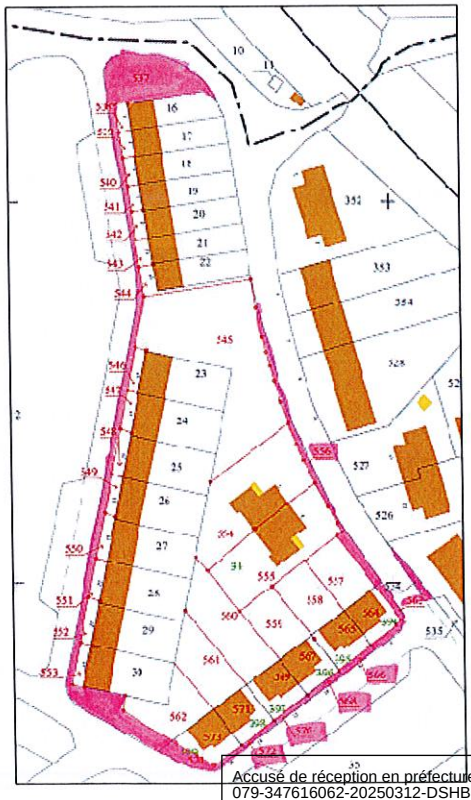
- Section AK n° 534 d'une superficie de 25 m²,
- Section AK n° 537 d'une superficie de 698 m²,
- Section AK n° 556 d'une superficie de 116 m²,
- Section AK n° 563 d'une superficie de 38 m²,
- Section AK n° 566 d'une superficie de 19 m²,
- Section AK n° 568 d'une superficie de 16 m²,
- Section AK n° 570 d'une superficie de 15 m²,
- Section AK n° 572 d'une superficie de 13 m²,
- Section AK n° 574 d'une superficie de 57 m²,

soit un total à céder à la commune de 997 m².

Deux-Sèvres Habitat rétrocédera ces parcelles par acte authentique au prix de 1 Euro et prendra en charge les frais d'acte. Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.

Le Conseil municipal d'Airvault, par délibération en date du 9 octobre 2024, a accepté la rétrocession des parcelles aux conditions susvisées.





Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-02-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la commune de Airvault des parcelles AK n° 534, 537, 556, 563, 566, 568, 570, 572, 574 pour un total de 997 m²,
- de procéder à cette rétrocession au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser la Directrice générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à cette rétrocession, 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-02-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-03-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

RETROCESSION RUE DES JONQUILLES – LA CRECHE

Régularisation foncière

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire, rue des Jonquilles à La Crèche, de 8 maisons, d'une partie de la rue et d'espaces verts entretenus par la commune.

Suite à la validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit au plan de vente ces 8 maisons.

Pour vendre 2 des logements, n°6 et 6 bis, il a été nécessaire de diviser et borner la parcelle H 1280.

Lors de la vente du terrain pour la création du lotissement en 1983, l'acte de vente stipulait que la voirie et les espaces verts seraient rétrocédés à la commune ultérieurement.
Il convient donc de régulariser la situation et rétrocéder à la commune la portion de la rue des Jonquilles et les espaces verts.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de 2 parcelles devant être rétrocédées à la commune de la Crèche :

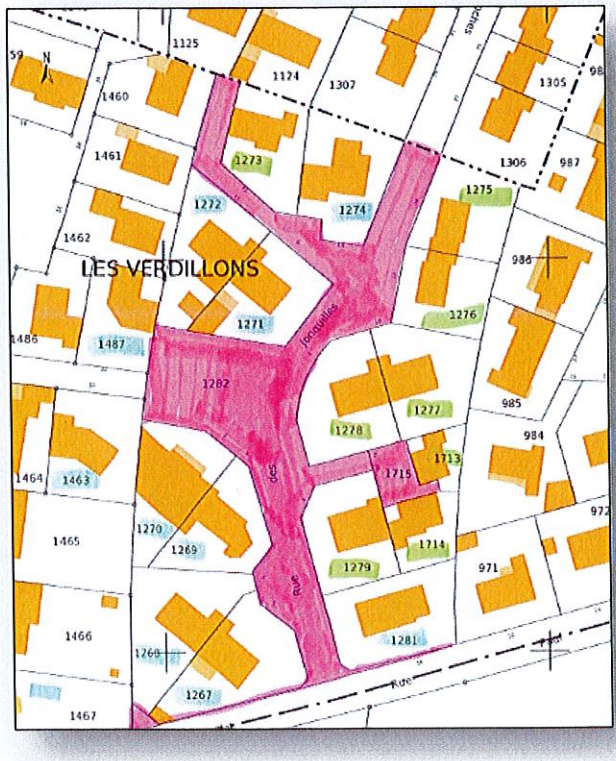
- Section H n° 1282 d'une superficie de 3134 m²,
- Section H n° 1715 d'une superficie de 171 m²,

soit un total de 3305 m²

La Commune, dûment informée, a pris acte de cette nécessaire régularisation et délibérera prochainement.

Deux-Sèvres Habitat procédera à cette rétrocession par acte authentique au prix de 1 Euro et prendra en charge les frais d'acte.
Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.





Voiries et espaces verts Logements DSH Logements privés

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-03-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la commune de La Crèche des parcelles H 1282 et H 1715 pour un total de 3305 m²,
- de procéder à cette rétrocession au prix de 1 Euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à cette rétrocession, 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-03-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-19-DE
Date de télétransmission : 17/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025

ACQUISITION EN VEFA DE 30 LOGEMENTS - RUE DE VERDUN A PARTHENAY

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Rue Bleue Promotion pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux sur un foncier situé rue de Verdun à Parthenay.

La commune de Parthenay fait partie de la Communauté de Communes Parthenay-Gâtine, un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par conseil communautaire le 21 novembre 2024. Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 7,31 sur la commune et de 7,87 sur la Communauté de communes 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 cadastrées BP 131, 223 et 260 pour une superficie totale de 14 028 m².

Le promoteur propose de réaliser un lotissement comportant 30 logements sociaux et de 6 lots à bâtir libres.





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.

Sous réserve que le projet présente une mixité sociale avérée, Deux-Sèvres Habitat pourrait se porter acquéreur de 30 logements en 2 tranches de 15 logements, sur deux années distinctes d'agrément :

- 10 PLUS - 5 PLAI
- 2 T2, 8 T3 et 5 T4

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

Compte tenu du barème de majorations locales défini par l'Etat, qui tient notamment compte de la diversité du marché locatif et des spécificités territoriales, les loyers seraient majorés de 10%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2025 pour la 1ère tranche, sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Rue Bleue Promotion courant du premier semestre, et de l'accord de la ville de Parthenay 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.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-19-DE
Date de télétransmission : 17/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- ☒ de reporter l'opération dans l'attente d'éléments supplémentaires des collectivités
- ☐ 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 projet global ne soit pas en 100% LLS conformément aux directives de l'Etat,
  - de l'obtention de l'accord de la ville de Parthenay 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.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-19-DE
Date de télétransmission : 17/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-05-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

REHABILITATION DE 18 LOGEMENTS - 1 A 7 PLACE ALIENOR D'AQUITAINE A NIORT

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, l'immeuble situé n°1 à 7 place Aliénor d'Aquitaine à Niort, construit en 1958, va faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques des locataires (chauffage et production d'eau chaude collectifs au gaz).

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.).

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, une augmentation maximum des loyers de 5 % est désormais systématiquement appliquée à l'achèvement des opérations de réhabilitations globales.

Le Conseil de Concertation Locative, lors de sa séance du 18 décembre 2024, puis le Bureau de Deux-Sèvres Habitat, lors de sa séance du 29 janvier 2025, ont validé l'augmentation des loyers de 5% dans le plafond de la convention APL.
La demande d'augmentation a été sollicitée auprès de l'Etat le 6 février 2025.

Rapport :

L'Avant-Projet Sommaire validé le 13 décembre 2024 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

- Enveloppe bâtie, actions liées à la valorisation qualitative et énergétique du bâti :
  - Dépose de l'isolation existante sur les pignons et mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) avec enduit sur l'ensemble du bâtiment ;
  - Réfection de la couverture du bâtiment ;
  - Remplacement de l'isolation des combles ;
  - Démolition du porche et réfection du parvis ;
  - Remplacement des menuiseries et volets extérieurs existants sur rue et pignons par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants manuels ;
  - Remplacement des garde-corps des coursives ;
  - Remplacement des barres d'appui des fenêtres.

- Parties communes, actions liées aux économies d'énergie, à l'attractivité et à la sécurité :
  - Complément d'isolation des planchers hauts des parties communes en sous-sol ;
  - Mise en place d'éclairage à LED à détection automatique dans la cage d'escalier ;
  - Création d'un local poubelles ;
  - Requalification du hall d'entrée et des équipements (boites aux lettres, panneaux, etc.) ;
  - Remise en peinture de la cage d'escalier ;
  - Mise en sécurité électrique des parties communes : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc. ;
  - Remplacement de la production collective pour le chauffage et l'ECS.

- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
  - Installation d'une ventilation hygroréglable collective ;
  - Remplacement des portes palières des logements ;
  - Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
  - Mise en sécurité électrique : déplacement du disjoncteur général, mise en place d'interrupteur différentiel, remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant des cuisines et pièces humides, etc.

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette E et F pour certains logements (étiquette D pour le bâtiment) à l'étiquette C pour l'ensemble. Les émissions de CO2 atteindront l'étiquette C.
Sous réserve d'un comportement éco-responsable des résidents, l'opération permettra de réduire de manière significative les consommations d'énergie.

Accusé de réception en préfecture
079-200067726-20250313-2025-03-DE-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 : 615 000 € HT soit en moyenne 34 166 € HT / logement (valeur février 2025)

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – ITE – REVETEMENTS DE FACADE	168 500,00 €
02 – COUVERTURE – ZINGUERIE	60 000,00 €
03 – MENUISERIES EXTERIEURES	98 500,00 €
04 – METALLERIE	88 500,00 €
05 – MENUISERIES INTERIEURES – PLATRERIE	14 500,00 €
06 – REVETEMENT DE SOL – PEINTURE	24 000,00 €
07 – PLOMBERIE – SANITAIRE – VENTILATION	56 000,00 €
08 – CHAUFFAGE	60 000,00 €
09 – ELECTRICITE	45 000,00 €
TOTAL	**615 000,00 €**

Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :
Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêté à **615 000,00 € HT**.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :
- Taux de 6,864 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 8 648,64 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 3 528,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre, à :
- Mission de base et missions EXE = 615 000,00 € HT x 6,864 % = 42 213,60 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 8 648,64 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 3 528,00 € HT

Soit un total de 54 390,24 € HT
Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de +16,29%.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Avril 2025
Phase PRO :	Avril 2025
Consultation des entreprises :	Mai 2025
Ordre de service :	Octobre 2025
Durée prévisionnelle des travaux :	13 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Novembre 2026

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-05-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 615 000,00 € HT (valeur février 2025),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération, y compris auprès du gestionnaire pour les travaux liés à la résidence.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-05-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-06-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

REHABILITATION DE 18 LOGEMENTS – 24A A 24C RUE CLEMENCEAU A NIORT

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, et actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, l'immeuble situé n°24A à 24C rue Clemenceau à Niort, construits en 1964, va faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif – notamment - de réduire les charges récupérables (Chaudière gaz pour le chauffage et pour la production d'eau chaude sanitaire).

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est la société d'architecture SFERI Architecture et Environnement.

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

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

Le Conseil de Concertation Locative, puis le Bureau de Deux Sèvres Habitat, lors de leur séance respectivement du 18 décembre 2024 et 29 janvier 2025, ont validé l'augmentation des loyers de 3.41% conformément à ce que nous autorise la convention APL.
La demande d'augmentation a été sollicitée auprès de l'Etat le 6 février 2025.

Rapport :

L'Avant-Projet Sommaire validé le 08 janvier 2025 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture :
  - Dépose de l'isolation existante et mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) avec enduit sur l'ensemble du bâtiment ;
  - Remplacement de l'isolation des combles* ;
  - Remplacement des menuiseries et volets extérieurs existants par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants manuels ;
  - Remplacement des garde-corps et séparatifs des loggias ;
  - Peinture en façade des parties non chauffées (sous-sol).

**La réfection de la couverture est prévue dans le cadre des travaux de Rénovation Maintenance 2024*

- Parties communes, actions liées aux économies d'énergies et aux requalifications :
  - Mise en place d'une isolation thermique sous les planchers hauts des parties communes en sous-sol ;
  - Remplacement des calorifuges anciens ;
  - Mise en place d'éclairage à LED à détection automatique dans les halls d'entrée, cages d'escaliers et parties communes ;
  - Création d'un local poubelles en sous-sol ;
  - Requalification des halls d'entrée et des équipements* (boites aux lettres, panneaux, etc.) ;
  - Remise en peinture des cages d'escalier ;
  - Révision des portes d'accès aux 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... ;
  - Modification des adductions d'eau potable ;
  - Travaux de sécurisation des colonnes électriques, de gaz et d'eau potable dans les cages d'escaliers ;
  - 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.*
**Le remplacement des portes de caves est prévu dans le cadre des travaux de Rénovation-Maintenance 2024.*

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-06-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
  - Remplacement des chaudières gaz par des chaudières gaz à condensation ;
  - Installation d'une ventilation hygroréglable collective ;
  - Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs ;
  - Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
  - Remplacement des mécanismes de chasse d'eau des WC par des mécanisme double chasse 3L/6L ;
  - Mise en sécurité électrique : déplacement du disjoncteur général, mise en place d'interrupteur différentiel, remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant des cuisines et pièces humides, etc.

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette E à l'étiquette C.
Sous réserve d'un comportement éco-responsable des résidents, l'opération permettra de réduire de manière significative les consommations d'énergie.

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

Travaux : 747 000,00€ HT soit en moyenne 41 500 € HT / logement pour les travaux (valeur février 2025)

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – ITE	210 500,00 €
02 – MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS	153 000,00 €
03 – METALLERIE - SERRURERIE	73 500,00 €
04 – PLATRERIE – ISOLATION – MENUISERIES INTERIEURES	75 000,00 €
05 – REVETEMENTS DE SOL	36 500,00 €
06 – PEINTURE - NETTOYAGE	12 500,00 €
07 – PLOMBERIE – SANITAIRE - VMC	118 000,00 €
08 – ELECTRICITE	68 000,00 €
TOTAL	**747 000,00 €**

PSE	MONTANT HT
Lot n°4 – PSE 1 – Remplacement des portes palières	19 000,00 €
Lot n°6 – PSE 1 – Peinture sur huisserie des portes palières	1 100,00 €
Lot n°7 – PSE 1 – Remplacement des meubles de cuisine	39 000,00 €
Lot n°7 – PSE 2 – Remplacement des vasque SDB par meuble vasque	15 000,00 €
Lot n°7 – PSE 3 – Pare baignoire	5 000,00 €

Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :
Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, sous réserve de la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux sera arrêté à **747 000,00 € HT**.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :
- Taux de 7,93 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 6 115,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 9 000,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, à :
- Mission de base et missions EXE/OPC = 747 000 € HT x 7,93 % = 59 237,10 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 6 115,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 9 000,00 € HT

Soit un total de 74 352,10 € HT
Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 28,33%.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-06-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Avril 2025
Phase PRO :	Avril 2025
Consultation des entreprises :	Mai 2025
Ordre de service :	Octobre 2025
Durée prévisionnelle des travaux :	13 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Novembre 2026

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 747 000,00 € HT (valeur février 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-06-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-07-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

REHABILITATION DE 30 LOGEMENTS A NUEIL-LES-AUBIERS
1 A 20 RUE DU BAS FOLLET, 21 A 30 RUE DE LA FABRIQUE

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, les logements situés aux n°1 à 20 rue du Bas Follet, 21 à 30 rue de la Fabrique à Nueil Les Aubiers (bâtiments A, B, C, D, E et F), construits en 1971, 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 OG2L.

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

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, une augmentation maximum des loyers de 5 % est désormais systématiquement appliquée à l'achèvement des opérations de réhabilitations globales.
Le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a adopté l'augmentation des loyers de 5% par délibération du 29 janvier 2025 après avis favorable du Conseil de Concertation Locative.
La demande d'augmentation a été sollicitée auprès de l'Etat le 6 février 2025.

Rapport :

L'Avant-Projet Sommaire validé le 12 décembre 2024 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

- 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 ;
  - Peinture en façade des parties non chauffées (caves) pour créer une dynamique architecturale.

- 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 ;
  - Isolation en sous-face des plafonds des garages ;
  - Remplacement de l'isolation dans les combles ;
  - Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs ;
  - Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
  - Remplacement des WC et mise en place de système double chasse dans les WC ;
  - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés.

Options :
  - Remplacement des radiateurs des salles d'eau par des radiateurs sèche-serviettes ;
  - Remplacement des lavabos par des meubles vasques ;
  - Remplacement des portails de garages.

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 et 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.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-07-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 : 983 030 € HT soit en moyenne 32 767.66 € HT / logement pour les travaux (valeur janvier 2025)

LOT	*DESIGNATIONS*	*BASE HT*	*PSE*
01	ITE et ISOLATION DES LOGEMENTS	570 530,00 €	
02	MENUISERIES EXTERIEURS	236 500,00 €	34 500,00 €
03	PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VMC	138 000,00 €	23 400,00 €
04	ELECTRICITE - COURANT FAIBLE	38 000,00 €	
	MONTANT TOTAL TRAVAUX	**983 030,00 €**	**57 900,00 €**

Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :
Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, sous réserve de la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est de **983 030 € HT**.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :
- Taux de 6,74 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 12 950,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 4 000,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, à :
- Mission de base et missions EXE/OPC = 983 030 € HT x 6.74 % = 66 256.22 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 12 950.00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 4 000 € HT

Soit un total de 83 206.22 € HT
Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 23.57 %.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Mars 2025
Phase PRO :	Avril 2025
Consultation des entreprises :	Juin 2025
Ordre de service :	Octobre 2025
Durée prévisionnelle des travaux :	16 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Février 2027

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-07-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser l'adoption de la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 983 030 € HT (valeur janvier 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-07-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-08-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

REHABILITATION DE 68 LOGEMENTS
1-7 DAGUERRE, 6-10 DELAMBRE ET 21-23 BONNEVAY
QUARTIER DU CLOU BOUCHET A NIORT

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, et actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, les immeubles situés n°1 à 7 Daguerre, 6 à 10 Delambre et 21 à 23 Bonnevay, dans le 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 Chauffage Urbain pour le chauffage et chauffe bain individuel gaz pour la production d'eau chaude sanitaire).

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

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

Le Conseil de Concertation Locative, puis le Bureau de Deux Sèvres Habitat, lors de leurs séances respectives du 23 octobre 2024 et 21 novembre 2024, ont validé l'augmentation des loyers de 5%.
La demande d'augmentation a été sollicitée auprès de l'Etat le 28 novembre 2024.

Rapport :

L'Avant-Projet Sommaire validé le 7 octobre 2024 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

- Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture :
  - 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 Bonnevay et du local Agent du bâtiment Delambre ;
  - Remplacement des portes de garages ;
  - Remplacement des balcons de la façade Sud du bâtiment Bonnevay 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 aux économies d'énergies et aux requalifications :
  - 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 (boites aux lettres, panneaux, etc.) ;
  - Remise en peinture des cages d'escalier ;
  - Remplacement des portes de caves du bâtiment Bonnevay ;
  - 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 ;

A noter *que les halls d'entrée sont déjà sécurisés avec des portes Cibox et lecteurs de badge.*

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-08-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- 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 l'étiquette 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.

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 : 3 259 920,00€ HT soit en moyenne 47 940 € HT / logement pour les travaux (valeur février 2025)

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – DESAMIANTAGE	70 000,00 €
02 – ITE & REVETEMENT DE FACADE	769 500,00 €
03 – GROS OEUVRE	103 000,00 €
04 – ETANCHEITE – COUVERTURE BAC ACIER - ZINGUERIE	307 000,00 €
05 – MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS	923 000,00 €
06 – STRUCTURE METALLIQUE - METALLERIE	273 500,00 €
07 – PLATRERIE - MENUISERIES INTERIEURES	125 000,00 €
08 – REVETEMENTS DURS - CARRELAGE	27 000,00 €
09 – PEINTURES	56 500,00 €
10 – PLOMBERIE SANITAIRE - VMC	385 900,00 €
11 – ELECTRICITE	219 520,00 €
TOTAL	**3 259 920,00 €**

PSE	MONTANT HT
Lot n°5 – PSE 1 – Remplacement des portes et fenêtres des locaux associations	83 000,00 €

Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :
Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, sous réserve de la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux sera arrêté à **3 259 920,00 € HT**.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :
- Taux de 6,60 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 24 480,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 10 880,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, à :
- Mission de base et missions EXE/OPC = 3 259 920 € HT x 6,60 % = 215 154,72 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 24 480,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 10 880,00 € HT

Soit un total de 250 514,72 € HT
Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 16,58%.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-08-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Avril 2025
Phase PRO :	Avril 2025
Consultation des entreprises :	Mai 2025
Ordre de service :	Octobre 2025
Durée prévisionnelle des travaux :	18 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Avril 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, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 3 259 920,00 € HT (valeur février 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-08-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-09-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS
LOTISSEMENT « LE BOIS AUX CHEVRES » AU LIEU-DIT BARROUX – AIRVAULT

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 13 décembre 2023, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction de 8 logements locatifs sociaux sur cinq parcelles d'une surface totale de 3 335 m² dans le lotissement communal « Le bois aux Chèvres » sur la commune d'Airvault.

La commune d'Airvault a donné son accord quant aux conditions suivantes :
- cession gratuite du foncier,
- subvention d'équilibre de 9 000 €/logement,
- exonération de la taxe d'aménagement,
- garantie des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

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 « ARCHIMAG », a été notifié en date du 24 mai 2024.

L'opération prévoit la construction de 8 pavillons individuels, comprenant :
- 4 logements de type 3,
- 3 logements de type 4,
- 1 logement de type 5.

Les logements de type 3 bénéficieront d'un cellier extérieur et de deux stationnements aériens tandis que les logements de type 4et 5 bénéficieront d'un garage et d'un stationnement aérien. Tous les logements auront un jardin privatif.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 1er juillet 2024 pour la réalisation de 5 logements PLUS et 3 logements PLAI.

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 607,09 m² ; la surface utile totale est de 651,06 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 tel que décidé par le Bureau du 13 décembre 2024, et fera notamment appel aux financements suivants :
- subvention de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- subvention d'équilibre de la commune,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

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

Travaux : 1 237 900,00 € HT soit en moyenne 2 048 € HT / m² SH

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TERRASSEMENT – GROS OEUVRE	425 900,00 €
02 – CHARPENTE BOIS – OSSATURE BOIS	187 000,00 €
03 – COUVERTURE TUILES – EVACUATION DES EAUX	37 100,00 €
04 – ETANCHEITE – EVACUATION DES EAUX	56 500,00 €
05 – MENUISERIES EXTERIEURES ET INTERIEURES	118 600,00 €
06 – PLAFONDS – CLOISON SECHES - ISOLATION	117 100,00 €
07 – CARRELAGE - FAIENCE	59 300,00 €
08 – PEINTURE - REVETEMENTS DE SOL	54 400,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSBC20250306-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
09 – PLOMBERIE – SANITAIRE – CHAUFFAGE PAC - VMC	128 000,00 €
10 – ELECTRICITE	55 000,00 €
TOTAL	**1 237 900,00 €**

PSE	MONTANT HT
Lot n°1 – PSE 1 – Remplacement du bi-couche par un enrobé	+ 6 200,00 €
Lot n°1 – PSE 2 – Remplacement grillage simple torsion par du rigide (attenant au portillon)	+ 1 000,00 €
Lot n°3 – PSE 1 – Ecran de sous toiture	+ 7 200,00 €

Prix valeur Février 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 1 237 900,00 € 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 1 237 900,00 € HT x 8,50 % = 105 221,50 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 7,64 %.

Planning prévisionnel :

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

Vote :

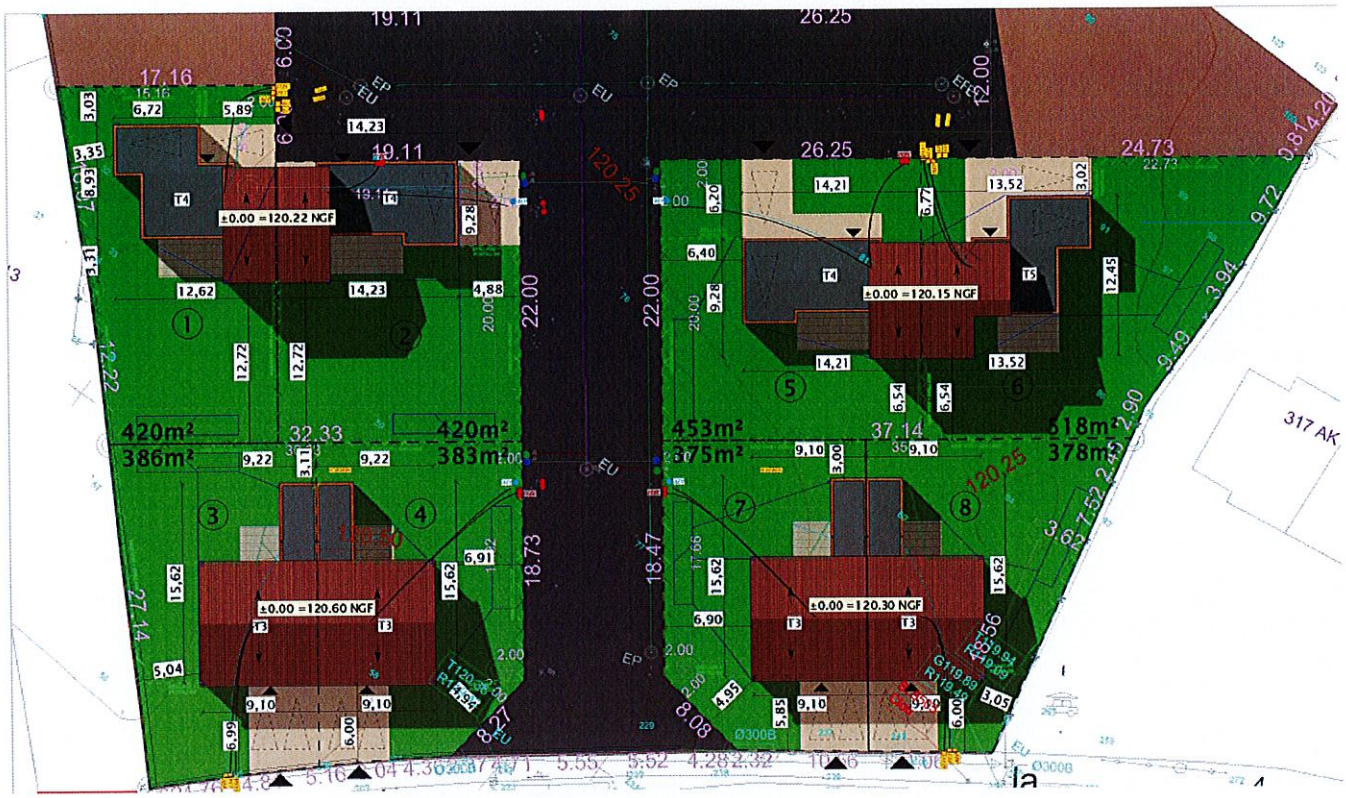
Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :
- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux 1 237 900,00 € HT (valeur février 2025),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-09-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-09-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-10-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

1 RUE MARCEL SERVANT – 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 la parcelle cadastrée 000 BM 269, d'une superficie de 418 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-10-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-11-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

17 RUE ANDRE JABOUILLE – L'ABSIE

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 17 rue André Jabouille à L'Absie inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 13 décembre 2024. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1986, est située sur la parcelle cadastrée 000 AA 171, d'une superficie de 355 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 61 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 39 300 € et 59 000 €.

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

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

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

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :
- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-11-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-12-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

17 RUE DES VIGNES ST PIERRE A CHAMP – VAL EN VIGNES

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 17 rue des Vignes St Pierre à Champ à Val en Vignes inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 24 janvier 2025. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1995, est située sur la parcelle cadastrée 288 F 237, d'une superficie de 519 m².

Cette maison R+1 de type 4, mitoyenne d'un côté avec garage et jardin, est composée d'une entrée, un salon-séjour, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 80 m² ; la surface du garage est de 19 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 50 400 € et 75 600 €.

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

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

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

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :
- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-12-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-13-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

5 IMPASSE DES VANNEAUX – 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 5 impasse des Vanneaux à Niort inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 5 octobre 2024. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1969, est située sur la parcelle cadastrée 000 KH 417, d'une superficie de 381 m².

Cette maison de plain-pied de type 4, mitoyenne d'un côté avec cour à l'avant, jardin et un garage non attenant situé sur la parcelle KH 407 de 26 m², est composée d'une entrée, un salon, une cuisine, trois chambres, cellier, une salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 73 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 100 900 € et 151 300 €.

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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-13-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-14-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 1er 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.

Le Bureau a autorisé cette acquisition par délibération du 21 novembre 2024 ; cependant, il convient de corriger le numéro de parcelle du garage.

Rapport :

La maison, édifiée 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 464 de 18 m²**, 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 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 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-14-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-15-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

LA CNL, SUITE A SA DEMANDE ECRITE DU 28 JANVIER 2025

Contribution financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions des associations de locataires

Contexte :

Le Plan de Concertation Locative prévoit en son Article 6 – Section 1.3 que les associations représentatives souhaitant bénéficier de la contribution financière devront en réaliser la demande écrite auprès de Deux-Sèvres Habitat avant le 15 février 2025.

Cette demande devra être accompagnée d'un bilan détaillé, décrivant et chiffrant chaque action réalisée par l'Association dans le cadre de la concertation locative.

Rapport :

Le 28 janvier 2025, Deux-Sèvres Habitat a reçu le bilan détaillé décrivant et chiffrant chaque action réalisée par la CNL (courrier joint).

Selon le principe de répartition de l'enveloppe financière proposé par le Plan de Concertation Locative du 1er mars 2023, il peut être alloué à la CNL pour l'année 2025 la somme de :

- 9530 logements au 31/12/2022 X 2 euros X 14,93 % des suffrages exprimés = 2 845,66 €.

Au titre de 2025, conformément au Plan de Concertation Locative, cette subvention sera versée en une seule fois.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration l'attribution à la CNL d'une contribution financière de 2 845,66 €.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-15-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-16-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

LA CSF, SUITE A SA DEMANDE ECRITE DU 28 JANVIER 2025

Contribution financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions des associations de locataires

Contexte :

Le Plan de Concertation Locative prévoit en son Article 6 – Section 1.3 que les associations représentatives souhaitant bénéficier de la contribution financière devront en réaliser la demande écrite auprès de Deux-Sèvres Habitat avant le 15 février 2025.

Cette demande devra être accompagnée d'un bilan détaillé, décrivant et chiffrant chaque action réalisée par l'Association dans le cadre de la concertation locative.

Rapport :

Le 28 janvier 2025, Deux-Sèvres Habitat a reçu le bilan détaillé décrivant et chiffrant chaque action réalisée par la CSF (courrier joint).

Selon le principe de répartition de l'enveloppe financière proposé par le Plan de Concertation Locative du 1er mars 2023, il peut être alloué à la CSF pour l'année 2025 la somme de :

- 9530 logements au 31/12/2022 X 2 euros X 29,00 % des suffrages exprimés = 5 527,40 €.

Au titre de 2025, conformément au Plan de Concertation Locative, cette subvention sera versée en une seule fois.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration l'attribution à la CSF d'une contribution financière de 5 527,40 €.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-16-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-17-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

L'AFOC, SUITE A SA DEMANDE ECRITE DU 5 FEVRIER 2025

Contribution financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions des associations de locataires

Contexte :

Le Plan de Concertation Locative prévoit en son Article 6 – Section 1.3 que les associations représentatives souhaitant bénéficier de la contribution financière devront en réaliser la demande écrite auprès de Deux-Sèvres Habitat avant le 15 février 2025.

Cette demande devra être accompagnée d'un bilan détaillé, décrivant et chiffrant chaque action réalisée par l'Association dans le cadre de la concertation locative.

Rapport :

Le 5 février 2025, Deux-Sèvres Habitat a reçu le bilan détaillé décrivant et chiffrant chaque action réalisée par l'AFOC (courrier joint).

Selon le principe de répartition de l'enveloppe financière proposé par le Plan de Concertation Locative du 1er mars 2023, il peut être alloué à l'AFOC pour l'année 2025 la somme de :

- 9530 logements au 31/12/2022 X 2 euros X 26,13 % des suffrages exprimés = 4 980,38 €.

Au titre de 2025, conformément au Plan de Concertation Locative, cette subvention sera versée en une seule fois.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration l'attribution à l'AFOC d'une contribution financière de 4 980,38 €.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-17-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

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 12 mars 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

ABSENTS EXCUSES :
M. Hervé LE BRETON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-18-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

LA CLCV, SUITE A SA DEMANDE ECRITE DU 12 FEVRIER 2025

Contribution financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions des associations de locataires

Contexte :

Le Plan de Concertation Locative prévoit en son Article 6 – Section 1.3 que les associations représentatives souhaitant bénéficier de la contribution financière devront en réaliser la demande écrite auprès de Deux-Sèvres Habitat avant le 15 février 2025.

Cette demande devra être accompagnée d'un bilan détaillé, décrivant et chiffrant chaque action réalisée par l'Association dans le cadre de la concertation locative.

Rapport :

Le 12 février 2025, Deux-Sèvres Habitat a reçu le bilan détaillé décrivant et chiffrant chaque action réalisée par la CLCV (courrier joint).

Selon le principe de répartition de l'enveloppe financière proposé par le Plan de Concertation Locative du 1er mars 2023, il peut être alloué à la CLCV pour l'année 2025 la somme de :

- 9530 logements au 31/12/2022 X 2 euros X 29,94 % des suffrages exprimés = 5 706,56 €.

Au titre de 2025, conformément au Plan de Concertation Locative, cette subvention sera versée en une seule fois.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration l'attribution à la CLCV d'une contribution financière de 5 706,56 €.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 12 mars 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250312-DSHBCA120325-18-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025