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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :
M. Jérôme BARON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-01-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

DISPOSITIF RIAD POUR LA DEMOLITION DES 126 LOGEMENTS

Thimonnier – Viète – Langevin à NIORT

PRETS
AUX BAILLEURS SOCIAUX

DELIBERATION D'AUTORISATION DE REAMENAGEMENT D'EMPRUNT

OBJET : Autorisation de réaménagement du(des) Contrat(s) de Prêt initialement contracté(s) auprès de la Caisse des Dépôts

DEUX-SEVRES HABITAT, ci-après l'Emprunteur, a sollicité de la Caisse des Dépôts, qui a accepté, le réaménagement du(des) Contrat(s) de Prêt référencés à l'Annexe intitulée « Détail de l'offre de réaménagement », selon de nouvelles caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt Réaménagée détaillées à ladite Annexe.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration de DEUX-SEVRES HABITAT, après avoir entendu l'exposé sur le réaménagement susvisé, est appelé à délibérer en vue d'autoriser le réaménagement du(des) Contrat(s) de Prêt précité(s).

Le Bureau du Conseil d'Administration de DEUX-SEVRES HABITAT :

DELIBERE

Le Bureau du Conseil d'Administration autorise le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet du ou des Avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.
Les dispositions du ou des Avenants se substituent à celles du Contrat de Prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par le ou les Avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration autorise sa Directrice Générale par intérim à signer seule le ou les Avenant(s) de Réaménagement qui sera (seront) passé(s) entre la Caisse des Dépôts et l'Emprunteur.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-01-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :
M. Jérôme BARON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-02-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

ACQUISITION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS
LOTISSEMENT LA CHAPELLE NOIRTERRE – BRESSUIRE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat, par délibération du Bureau du 26 avril 2023, a engagé l'opération de construction de 3 logements locatifs sociaux sur le lotissement communal « La Chapelle » à Bressuire conformément au Contrat de Mixité Sociale signé avec les collectivités et l'Etat, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- confirmation d'une subvention de la CA2B d'un montant total de 7 200€ au titre du PLH 2022-2027,
- confirmation d'une subvention de la commune d'un montant total de 27 000€,
- accord de la commune quant aux modalités de cession du foncier viabilisé pour chacun des logements à l'euro, ou le versement d'une subvention équivalente,
- modification du règlement de lotissement communal autorisant la réalisation de trois logements sur la parcelle,
- 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.

La commune a procédé au déclassement de la parcelle par délibération en date du 20 mars 2023, mais n'a pas souhaité prendre en charge la viabilisation nécessaire au projet et verser une subvention d'équilibre.

La société Maisons du Marais a proposé d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 3 logements locatifs sociaux comprenant la viabilisation sur ce foncier.

La commune de Bressuire est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuirais couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ce projet est inscrit dans Contrat de Mixité Sociale 2023-2025. Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 5,95 sur la commune et de 3,70 sur la CA2B au 1er janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

La société Maisons du Marais a réservé le foncier, une parcelle d'une surface de 900 m2 environ, non cadastrée, auprès de la commune.





Rapport :

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-02-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

Compte tenu du barème de majorations locales défini par l'Etat, qui tient notamment compte de la diversité du marché locatif et des spécificités territoriales, les loyers seraient majorés de 11%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2025 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 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 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-02-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :
M. Jérôme BARON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS
LOTISSEMENT LE QUART 2, CLAZAY – BRESSUIRE

Intérêt sur acquisition en VEFA

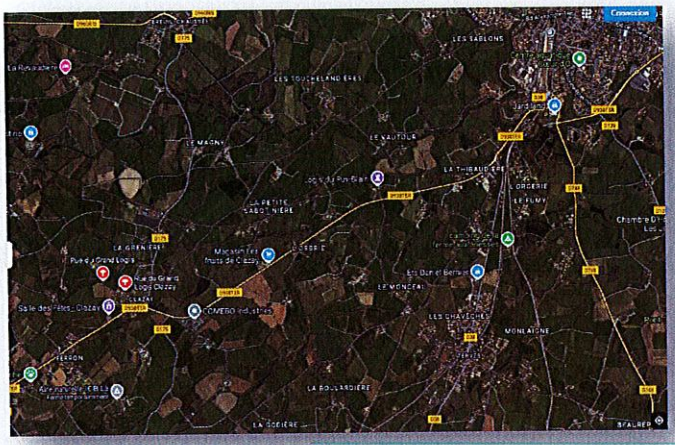
Contexte :

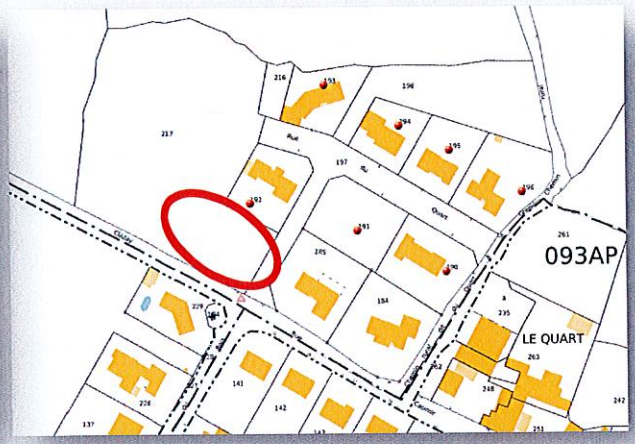
Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Maisons du Marais pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de logements locatifs sociaux dans le prolongement du lotissement Rue du Quart sur une parcelle proche de celles où une 1ère tranche de 3 logements a été livrée fin novembre 2024.

La commune de Bressuire est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuirais couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ce projet est inscrit dans Contrat de Mixité Sociale 2023-2025. Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 5,95 sur la commune et de 3,70 sur la CA2B au 1er janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

Le projet se situera sur une partie de la parcelle cadastrée 093 AH 217 d'une superficie de 7 482 m².
Le promoteur propose de construire 6 logements individuels.

La société Maisons du Marais a réservé le foncier auprès de la commune.





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 6 logements individuels :

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

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

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

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2025 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Maisons du Marais et courant du premier semestre 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.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :
M. Jérôme BARON

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-04-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

ACQUISITION EN VEFA DE 32 LOGEMENTS
AVENUE DE LA VENISE VERTE – NIORT

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Marignan Centre Val de Loire 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 avenue de la Venise Verte à Niort.

La commune de Niort fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais, couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 4,06 sur la commune et de 4,37 sur la CAN au 1er janvier 2024. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,26 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet est cadastrée EB 48 pour une superficie de 16 324 m².

Le promoteur propose de construire un projet immobilier comportant notamment une résidence étudiante et une résidence sénior et 32 logements sociaux semi-collectifs, répartis sur 6 blocs.

La ville de Niort a validé le principe du projet global et son caractère prioritaire.





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 32 logements :

- 20 PLUS - 10 PLAI
- 16 T2, 12 T3 et 4 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 11%.

La CAN prévoit, dans son PLH et sous réserve du maintien des dispositions, un dispositif de soutien financier à la production de logements publics et la garantie des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2025, sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Marignan courant du premier semestre, et de l'accord de Niort Agglo et de la ville de Niort sur le financement au titre du PLH et sur la rétrocession des voiries.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-04-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 projet global ne soit pas en 100% LLS conformément aux directives de l'Etat,
  - de l'obtention de l'accord de Niort Agglo et de la ville de Niort.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-04-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

TRAVAUX DE RENOVATION-MAINTENANCE SUR LE PATRIMOINE
PROGRAMMATION 2025

Avant-Projet Définitif

Contexte :

La programmation annuelle des travaux de rénovation maintenance, dénommée « RM », s'inscrit dans le cadre de la maintenance courante et répond à deux objectifs principaux :

- L'amélioration de l'attractivité du patrimoine,
- Son maintien en état.

La priorité est donnée aux travaux suivants :

- Enveloppe et parties communes,
- Remplacement des équipements techniques (individualisation Eau Chaude Sanitaire, convecteurs, etc.).

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) réuni le 15 novembre 2024 a validé la programmation 2025 des travaux de Rénovation Maintenance sur le patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée restreinte sans remise d'esquisse. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire BME, a été notifié en date du 19 Avril 2024.

Rapport :

L'avant-projet sommaire validé en décembre 2024 a permis d'identifier et de préciser les actions envisageables et la nature des travaux à réaliser.

Les études d'avant-projet définitif ont permis de consolider les dispositions techniques et de confirmer l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

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

Travaux : 3 358 242,00 € HT
Prix valeur décembre 2024

Désignation des lots et des montants de travaux :

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – DEMOUSSAGE DE COUVERTURES	133 190.00 €
02 – REFECTION DE COUVERTURES ZONE SUD DEUX-SEVRES	703 000.00 €
03 – REFECTION DE COUVERTURE ZONE SUD DEUX-SEVRES	101 410.00 €
04 – REFECTION DE COUVERTURE ZONE NORD DEUX-DEVRES	105 160.00 €
05 – ISOLATION DE COMBLES	81 522.00 €
06 – REFECTION D'ETANCHEITE	127 750.00 €
07 – RAVALEMENT DE FACADES ET PEINTURE ZONE SUD DEUX-SEVRES	260 950.00 €
08 – RAVALEMENT DE FACADES ET PEINTURE ZONE NORD DEUX-SEVRES	268 950.00 €
09 – NETTOYAGE DE FACADES ET PEINTURE ZONE NORD EST DEUX-SEVRES	123 820.00 €
10 – NETTOYAGE DE FACADES ET PEINTURE SECTEUR NORD OUEST DEUX-SEVRES	123 710.00 €
11 – REMPLACEMENT DE MENUISERIES EXTERIEURES	423 000.00 €
12 – SECURISATION - REMPLACEMENT PORTES DE HALLS, PORTES DE CAVES	425 000.00 €
13 – EMBELLISSMENT DE CAGES D'ESCALIER	50 500.00 €
14 – SECURISATION - INTERPHONIE	155 000.00 €
15 – VMC – CREATION ET REMPLACEMENT DE VMC	48 200.00 €
16 – REMPLACEMENT DE CONVECTEURS ELECTRIQUES	85 000.00 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
17 – PLOMBERIE – ALIMENTATION RESESAU EAU POTABLE	10 000.00 €
18 – VRD – RESEAUX EAU POTABLE – EU - EP	85 000.00 €
19 – VRD – REFECTION D'ENROBE ET TERRASSE	47 080.00 €
TOTAL	**3 358 242,00 €**

Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :
Les études d'avant-projet définitif 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 définitif, l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêtée au montant HT de **3 358 242,00 €.**

La rémunération de la maîtrise d'œuvre, suivant acte d'engagement, est composée :
- d'une part forfaitaire pour la mission de diagnostic (DIA) d'un montant HT de **15 600,00 €,**
- d'une part forfaitaire pour la mission de suivi de chantier (OPC) d'un montant HT de **20 000,00 €,**
- d'une part variable pour les missions de base à un taux de **3.78 % du montant des travaux.**

Le nouveau forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé au montant HT de **162 541,55 €**, soit une augmentation du montant des honoraires de 3,8 %.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Février 2025
Phase PRO :	Février 2025
Consultation des entreprises :	Avril 2025
Ordre de service :	Septembre 2025
Durée des travaux prévisionnelle :	12 mois compris congés et période de préparation
Réception par lot :	Septembre 2026

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :
- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 3 358 242 € HT (valeur Décembre 2024),
- autoriser l'avenant n°01 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) **: 7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-06-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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

Augmentation de loyers

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, l'immeuble sis 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.).

Les travaux pourraient se décomposer comme suit :

- 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
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-06-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

Rapport :

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

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant le PSP actualisé le 18 octobre 2023, une augmentation maximum de loyers de 5% est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de DSH et lui permettre d'assurer une qualité équivalente de réhabilitation sur les opérations actuellement menées malgré des conditions de financement moins favorables que précédemment.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL nous autoriserait à augmenter en moyenne les loyers pratiqués de 9,94%.

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

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

Il convient de préciser que ces augmentations de loyer seront compensées par la diminution des consommations énergétiques auquel le projet permettra d'aboutir et, pour partie des locataires, par la revalorisation de leur APL.

Cette augmentation de loyers a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 18 décembre 2024 (7 voix « contre » / 11 voix « pour »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements de l'immeuble sis 1 à 7 place Aliénor d'Aquitaine à Niort, et ce à compter 1er janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-06-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-07-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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

Augmentation de loyers

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en Conseil d'Administration du 18 octobre 2023, l'immeuble n°24A à 24C rue Georges Clémenceau à Niort, construit 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 individuelle au gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire).

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

Les travaux pourraient se décomposer comme suit :

- Enveloppe bâtie, actions liées à la valorisation qualitative et énergétique du bâti :
  - 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 à l'attractivité et à la sécurité :
  - 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*

- 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 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.

Accusé de réception en préfecture
079-200067213-20250129-DELIBOAE0125-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

Rapport :

L'opération est estimée à 900 000€ TTC et sera financée par le biais de prêts auprès de la Banque des Territoires et d'une mise de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant le PSP actualisé le 18 octobre 2023, une augmentation maximum de loyers de 5% est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de DSH et lui permettre d'assurer une qualité équivalente de réhabilitation sur les opérations actuellement menées malgré des conditions de financement moins favorables que précédemment.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL nous autorise une augmentation annuelle de 3,41% seulement.

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

Il convient de préciser que ces augmentations de loyer seront compensées par la diminution des consommations énergétiques auquel le projet permettra d'aboutir et, pour partie des locataires, par la revalorisation de leur APL.

Cette augmentation de loyers a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 18 décembre 2024 (7 voix « contre » / 11 voix « pour »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements de l'immeuble n°24A à 24C rue Georges Clemenceau à Niort, et ce à compter 1er janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-07-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-08-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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

Augmentation de loyers

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.).

Les travaux pourraient se décomposer comme suit :

- Enveloppe bâtie, actions liées à la valorisation qualitative et énergétique du bâti :
  - Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) avec bardage ;
  - 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 ;
  - Mise en place de système double chasse dans les WC ;
  - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés.

Options :
  - Privatisation des espaces verts avec création d'un accès direct depuis les séjours ;
  - Remplacement des radiateurs ;
  - Remplacement des lavabos par des meubles vasques ;
  - Remplacement des baignoires.

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.

Rapport :

L'opération est estimée à 1 250 000€ TTC (hors options) et sera financée par le biais de prêts auprès de la Banque des Territoires et d'une mise de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant le PSP actualisé le 18 octobre 2023, une augmentation maximum de loyers de 5% est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de DSH et lui permettre d'assurer une qualité équivalente de réhabilitation sur les opérations actuellement menées malgré des conditions de financement moins favorables que précédemment.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL nous autoriserait à augmenter en moyenne les loyers pratiqués de 14,64%.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-08-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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

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

Il convient de préciser que ces augmentations de loyer seront compensées par la diminution des consommations énergétiques auquel le projet permettra d'aboutir et, pour partie des locataires, par la revalorisation de leur APL.

Cette augmentation de loyers a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 18 décembre 2024 (7 voix « contre » / 11 voix « pour »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation, dans la limite du plafond de la convention APL, du loyer des logements des logements situés aux n° 1 à 20 rue du Bas Follet, 21 à 30 rue de la Fabrique à Nueil Les Aubiers, et ce à compter 1er janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale par intérim à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Bureau adopte :
Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-08-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-09-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

3 CITE DES LILAS - THENEZAY

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 3 cité des Lilas à Thénezay, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 09 novembre 2024.
Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1968, est située sur la parcelle cadastrée YH 158, d'une superficie de 141 m².

Cette maison de type 4 sur deux niveaux, mitoyenne des 2 côtés avec un petit jardin, est composée d'une entrée, un salon-séjour, trois chambres, une cuisine, une salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 69 m² et le 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 45 000 € à 67 400 €.

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) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-09-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-10-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

5 CITE DES LILAS - THENEZAY

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 cité des Lilas à Thénezay, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 04 mai 2023. Aussi, dès lors que les travaux de rénovation-maintenance sont achevés, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifiée en 1968, est située sur la parcelle cadastrée YH 153, d'une superficie de 285 m².

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

La surface habitable est de 59 m² et le 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 38 400 € à 57 700 €.

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) : **7** votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-10-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-11-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

4 RUE DE COURTE MICHE - AIRVAULT

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 4 rue de Courte Miche à Airvault, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 31 décembre 2024. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, acquise en 1991, est située sur la parcelle cadastrée 000 ZC 197, d'une superficie de 1008 m².

Cette maison de type 4 sur sous-sol 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 101 m² et le sous-sol de surface identique.

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 74 100 € à 111 200 €

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) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347610604-20250129-DSHBCA290125-11-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-12-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

7 ALLEE JULES FERRY – 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 la parcelle cadastrée 000 AC 284, d'une superficie de 340 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) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616061-20250129-DSHBCA290125-12-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

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 29 janvier 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

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

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Christian BREMAUD pouvoir à Thibault HEBRARD
M. Hervé LE BRETON pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-13-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025

10 RUE DE L'HORLOGE – SAINT-MAIXENT L'ECOLE

Vente d'un logement vacant

Contexte :

Par délibération en date du 23 octobre 2024, le Bureau a autorisé la vente de la maison située 10 rue de l'Horloge à Saint Maixent l'Ecole et a établi la fourchette de prix entre 93 100 € et 139 600 €.

La commercialisation de ce bien a été effectuée du 15 novembre au 19 décembre 2024 (publication sur le site Leboncoin, le Courrier de l'Ouest, panneau sur la maison, affichage en agences, mailing aux locataires ayant montré un intérêt pour l'achat, supports de communication DSH). Cependant, seuls 2 potentiels acquéreurs ont souhaité le visiter ; un seul a fait une offre au prix de 90 000 €.

Rapport :

La maison, acquise en 1994, est située sur la parcelle cadastrée 000 AP 541 d'une superficie de 75 m², elle comprend également un garage, non attenant, situé sur la parcelle cadastrée 000 AP 539, d'une superficie de 32 m².

Cette maison de ville de type 6 sur 3 étages, mitoyenne des deux côtés est composée d'un salon-séjour, une cuisine cinq chambres, cellier, deux salles d'eau et deux WC.
La surface habitable est de 137 m² ; la surface du garage est de 32 m².

Malgré ses volumes intéressants, la commercialisation de cette maison est pénalisée par son absence d'espace extérieur, par sa situation au cœur du quartier historique et par l'impossibilité de stationner à proximité.

Il est proposé aux membres du Bureau d'accepter cette offre au prix de 90 000 €.

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 au prix de 90 000 €,
- 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) : **7** votants ou représentés

7	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 29 janvier 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250129-DSHBCA290125-13-DE
Date de télétransmission : 29/01/2025
Date de réception préfecture : 29/01/2025