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 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance extraordinaire du 6 février 2025 (en présentiel et en visioconférence)
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON — Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Pascal BIRONNEAU - Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Alain CHAUFFIER — Thibault HEBRARD - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Fabien MAILLET — Alain PINTAUD – Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT

Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON - Claire RICHECOEUR - Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Juliette LEDROIT	Pouvoir à M. Franck ANDRE

ABSENTS EXCUSES :
M. Bruno JUGE - Stéphane BAUDRY - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale par intérim, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

ACQUISITION 270 AVENUE DE LA ROCHELLE A NIORT POUR LA RECONSTRUCTION DU SIEGE ADMINISTRATIF DE DEUX-SEVRES HABITAT

Contexte :

Le siège administratif de Deux-Sèvres Habitat est actuellement situé au 8 rue François Viète à Niort.

Ce siège est installé dans un ancien immeuble d'habitation ayant été partiellement aménagé pour y accueillir des bureaux.

Aujourd'hui, la structure même du bâtiment est très vieillissante et de nombreux dysfonctionnements (pannes de chauffage, fuites des menuiseries, inadaptation des courants faibles etc.) ainsi qu'un risque de non-conformité vis-à-vis des obligations au décret tertiaire sont constatés.
Pour rappel, le décret tertiaire impose aux entreprises occupant des bâtiments de plus de 1000 m² de réaliser des travaux afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Deux-Sèvres Habitat, ne pouvant pas attendre plus longtemps dans ses locaux actuels pour les raisons ci-dessus citées, le Conseil d'Administration, en date du 6 Juillet 2022, a autorisé le Directeur Général à engager les démarches de prospection foncière sur les territoires cibles.

Dans ce cadre, et suite au Bureau du 14 septembre 2022, où plusieurs emprises ont été présentées, les administrateurs ont délibéré favorablement quant à la formalisation d'une proposition de prix d'acquisition du site situé 270 avenue de la Rochelle à Niort, parcelles cadastrées EK131, EK040, EK134, EK025, EK024, EK027, EK033 et EK135 d'une superficie de 11 527 m².

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Le site était proposé par la SAS GUESIMMO au prix de 2 millions d'euros HT, Deux-Sèvres Habitat a fait une offre le 19 septembre 2022 au montant de 1,8 million d'euros HT, soit environ 156 € / m², offre acceptée par le propriétaire du terrain le 6 octobre 2022, avec une commission d'agence immobilière de 80 000 euros HT.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 19 octobre 2022 a autorisé l'acquisition au prix de 1,8 millions d'euros HT auprès de la SAS Guesimmo, et a autorisé le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition.

La promesse de vente a été signée le 29 mars 2023 à l'étude de Maître Pinel avec la participation de Maître Nicaud, notaire du vendeur.

Rapport :

En cas d'acquisition ou de cession immobilière, les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) agréées doivent en principe solliciter l'avis de France Domaine (article L. 451-5 du Code de la construction et de l'habitation).
Toutefois, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a supprimé le caractère obligatoire de cette saisine pour les opérations intervenant entre organismes HLM et SEM agréées, et pour les cessions de patrimoine.
Ainsi, l'avis de France Domaine reste obligatoire pour les acquisitions ou cessions immobilières conclues avec des personnes physiques ou morales autres que les organismes HLM et SEM agréées.

Aussi, la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 aurait dû faire apparaître l'avis de France Domaines.
Les membres du Conseil d'Administration sont par ailleurs informés que l'avis de France Domaine est consultatif.

Fin octobre 2024, France Domaine a été saisi, et a délivré le 16 décembre 2024, une évaluation pour un ensemble immobilier commercial à 1 million d'euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 15%. L'avis du domaine précité est communiqué en annexe de la présente délibération.

Les méthodes d'évaluation utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe (dans un périmètre de 3 km entre 2019 et 2024) de bâtiments à usage de grandes surfaces en poursuite d'usage, qui aboutit à une valeur d'1 million d'euros HT.
- la méthode par comparaison indirecte sur l'étude des droits à construire (basée sur des ventes de terrains à bâtir en zone économique) qui aboutit à une valeur vénale des droits de construction à 920 000 € HT.

Après analyse et arbitrage, le pôle d'évaluation domaniale a privilégié la méthode par comparaison directe sans prise en compte du projet de DSH, et a conclu que les servitudes, notamment la servitude de non-concurrence pendant 10 ans sur 30 kms alentours, et les restrictions de la zone UX venaient diminuer sa valeur vénale en restreignant le nombre d'acquéreurs potentiels.

Il est important de préciser que les points susvisés mis en avant par le pôle d'évaluation domaniale pour déprécier la valeur du bien n'ont pas d'impact sur le projet de Deux-Sèvres Habitat.

En complément, le foncier a été valorisé à titre indicatif à 100 € / m² soit une valeur vénale de 1 152 700 € sur la base de l'évolution à la hausse récente des tarifs de commercialisation par la CAN de terrains à bâtir en zone UX.

Pour mémoire, suite à la prospection foncière réalisée, les points positifs déterminants pour le choix de ce site sont :

- un emplacement avec une forte visibilité sur un axe principal et facile d'accès,
- une desserte par les transports en commun,
- un double accès permettant de gérer les flux de véhicules visiteurs, salariés et services de façon distincte et sécurisée.

Enfin, le pôle d'évaluation domaniale n'a pas pris en compte dans son analyse des transactions que DSH avait jugé comparables (voir plan en annexe) :

- 287 avenue de La Rochelle (Burger King, KFC) vendu en octobre 2022 pour 1,9 millions d'euros pour 13097 m² (avec bâtiment à démolir), soit 145 € / m².
- 21, route de La Rochelle (nouveau LIDL) vendu en septembre 2021 pour 2,45 millions d'euros HT pour 6664 m² (avec bâtiment de 2241 m²), soit 367 € / m².
- 12, route de La Rochelle (Jardiland) vendu en janvier 2023 pour 1,775 millions d'euros HT pour 3016 m² (avec bâtiment de 1350 m²), soit 588 € / m².

Accusé de réception en préfecture
079-247616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de confirmer leur décision du 19 octobre 2022 qui consiste à :

- autoriser l'acquisition auprès de SAS GUESIMMO de l'emprise située au 270 avenue de la Rochelle à Niort, parcelles cadastrées EK131, EK046, EK034, EK035, EK024, EK027, EK033 et EK135 d'une superficie de 11 527 m², pour un montant de 1,8 millions d'euros HT,
- autoriser la Directrice Générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par DSH du site précité au prix indiqué.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

20	**« POUR »**
1	**« CONTRE »**
2	**« ABSTENTION »**

Pour extrait conforme,
Niort, le 6 février 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025