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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-01-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I –1.1

ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS RUE DES PRIMEVERES A FAYE L'ABBESSE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

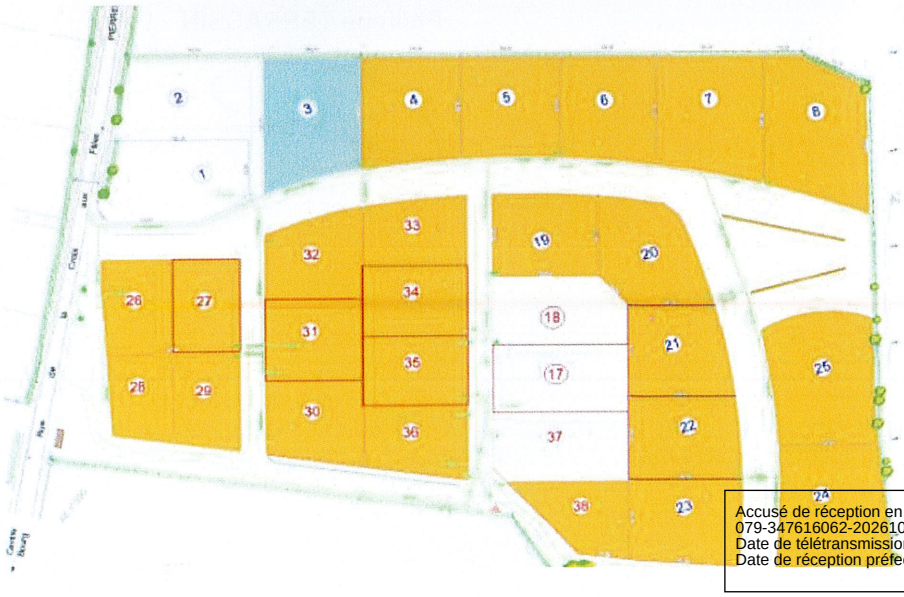
Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Batinéo Habitat pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de quatre logements locatifs sociaux sur le lotissement « La Croix aux Filles 2 » à Faye l'Abbesse.

La commune de Faye l'Abbesse fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuire couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le nombre de demande en attente sur la commune est de 30 et le ratio de tension sur la demande de logement est de 3.45 sur la CA2B au 1er janvier 2026. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,44 pour le Département des Deux-Sèvres.

La parcelle dédiée au projet sont les lots 17, 18 et 37 d'une superficie de 1954 m².
Le promoteur propose de construire 4 logements individuels.

La société Batineo Habitat obtiendra la maîtrise du foncier dès levée des conditions suspensives liées à l'achat du terrain.





Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-01-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 quatre logements individuels :

- 2 T3 avec carport et abris de jardin
- 2 T4 avec garage
- 2 PLUS et 2 PLAI

La construction bénéficiera d'un niveau de performance énergétique RE2020 seuil 2028 et bénéficiera d'une certification globale d'ouvrage.

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 9%.

Cette opération pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2027 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Batineo Habitat courant premier semestre 2027.

La CA2B prévoit, dans son PLH et sous réserve du maintien des dispositions, de garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Deux-Sèvres Habitat demandera à la commune de Faye l'Abbesse d'exonérer, par délibération, le logement social de taxe d'aménagement.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

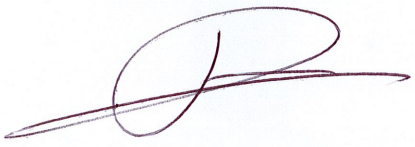
☐ de décliner l'opération

☒ 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) **: 7** votants ou représentés

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-01-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-02-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 1.2

ACQUISITION EN VEFA DE 18 LOGEMENTS
ZAC DES VILLAGES DU GOLF – TRANCHE 1 A BRESSUIRE

Intérêt sur acquisition en VEFA

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la société Nexity pour étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 18 logements locatifs sociaux sur la tranche 1 de la ZAC des villages du golf à Bressuire.

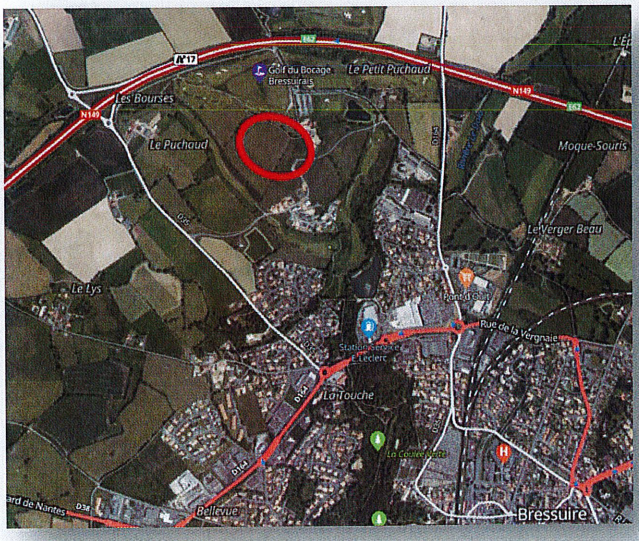
La commune de Bressuire est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de l'Agglomération du Bocage Bressuire couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 3,60 sur la commune et de 3,45 sur la CA2B au 1er janvier 2026. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,66 pour le Département des Deux-Sèvres.

Le promoteur propose de créer un lotissement de 141 logements, dont 90 logements sociaux individuels ou semi-collectifs, répartis en 6 tranches :

- Une première tranche de 18 logements locatifs sociaux individuels et semi-collectifs
- Une deuxième tranche de 20 logements locatifs sociaux individuels et semi-collectifs
- Une troisième tranche de 20 logements locatifs sociaux individuels et semi-collectifs
- Une quatrième tranche de 4 logements locatifs sociaux individuels
- Une cinquième tranche de 12 logements locatifs sociaux individuels
- Une sixième tranche de 16 logements locatifs sociaux individuels et semi-collectifs

Les parcelles dédiées à l'ensemble du projet sont les parcelles cadastrées ZE 35, 36p, 167p, 168, 169p, 170p et 173 pour une superficie totale de 51 061 m².

La société Nexity obtiendra la maîtrise du foncier dès levée des conditions suspensives liées à l'achat du terrain.





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 18 logements individuels et semi-collectifs :

- 4 T3, 8 T4 et 2 T5 individuels
- 4 T2 semi-collectifs
- 12 logements seront financés en PLUS et 6 en PLAI

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-02-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

La construction bénéficiera à minima d'un niveau de performance énergétique conforme à la réglementation en vigueur.

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 2027 sous réserve du dépôt du permis de construire par la société Nexity courant premier semestre 2027.

La CA2B prévoit, dans son PLH et sous réserve du maintien des dispositions, de garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

La commune de Bressuire a exonéré le logement social de taxe d'aménagement par délibération du 2 octobre 2014.

Vote :

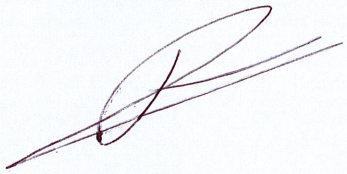
Le Président propose aux membres du Bureau :

- ☐ 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) **: 7** votants ou représentés

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-02-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 2.1

1 LOGEMENT « CHAMP GAILLARD » A AIFFRES

Autorisation d'Acquisition en VEFA

Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 12 mars 2026, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Rapport :

La société CLE OUEST PROMOTION a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement 1 logement situé sur la parcelle cadastrée AV 253 d'une superficie de 237 m².

Le projet sera constitué d'un logement individuel de type 3 (PLUS), d'une surface habitable totale de 71,90 m² (surface utile de 76,19 m²).

Le logement bénéficiera d'un jardin, d'un abri de jardin, d'un local vélo et d'une place de stationnement privative.

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation en vigueur permettant de justifier le niveau Ic (Impact construction) 2028 et l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Le permis de construire ayant été accordé le 23 juin 2026, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 150 € HT / m² SH, soit un total estimé à 154 585,00 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est ferme et définitif.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2026-79003-09734 du 23 février 2026, a évalué la valeur vénale à 2 150 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 257 € par m².

Le financement sera assuré par :
- des subventions de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune d'Aiffres au titre du PLH,
- des emprunts de la Banque de Territoires,
- d'un maximum de 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2026.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 15 novembre 2027.

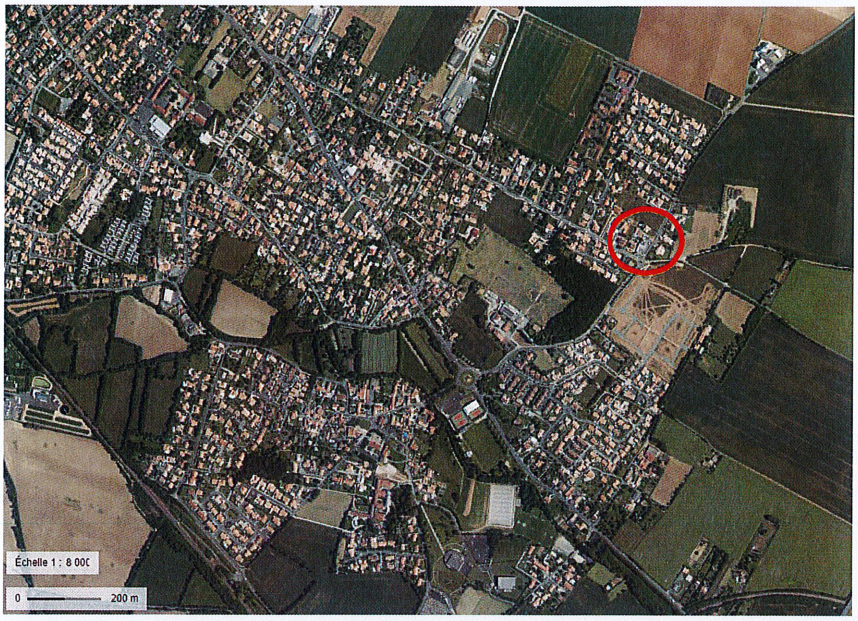
Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA du bien ci-dessus défini au prix de 2 150 € HT / m² SH auprès de la société CLE OUEST PROMOTION sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,

Plans de situation et plan de masse :





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

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

Pour extrait conforme
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-04-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 2.2

4 LOGEMENTS – LOTISSEMENT LA CHAPELLE NOIRTERRE A BRESSUIRE

Autorisation d'Acquisition en VEFA

Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 29 janvier 2025, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Rapport :

La société CLE OUEST PROMOTION a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement un ensemble de 4 logements individuels situé sur la parcelle cadastrée 193 AT 208 d'une contenance de 3 961m² restant à diviser. Le terrain dédié au projet est le lot 2 d'une contenance de 920m².

L'ensemble sera constitué de 4 logements individuels de plain-pied (2 PLUS et 2 PLAI).

Le programme sera composé de 3 logements T3 et 1 logement T4 pour une surface habitable totale de 295,72 m² (surface utile de 308,05 m²).

Les logements bénéficieront d'un jardin avec terrasse et abri de jardin, d'un local vélos pour chaque T3, d'un garage pour le T4, et de places de stationnements privatives.

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation en vigueur permettant de justifier le niveau Ic (Impact construction) 2028 et l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Le permis de construire ayant été accordé le 14 septembre 2026, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 227 € HT / m² SH, soit un total estimé à 658 568,44 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2025-79049-15683 du 1er avril 2025, a évalué la valeur vénale à 2 000 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 100 € par m². Le prix d'acquisition plus élevé s'explique par la viabilisation du terrain par le promoteur, il est compensé par une subvention de la commune à DSH.

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre du PLH,
  - de l'Etat au titre du financement des PLAI,
  - de la Commune de Bressuire en subvention d'équilibre
- des emprunts de la Banque de Territoires,
- d'un maximum de 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-04-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2026.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 novembre 2027.

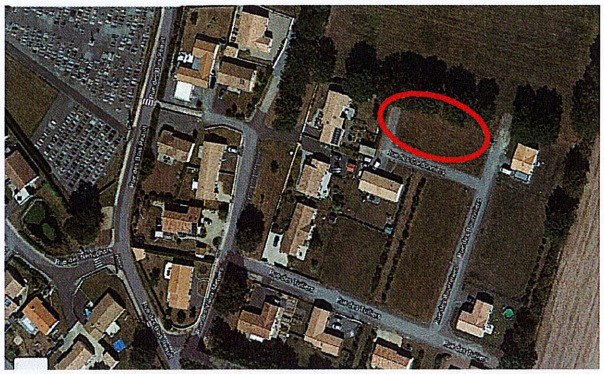
Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA des biens ci-dessus définis au prix de 2 227 € HT / m² SH auprès de la société CLE OUEST PROMOTION sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente.

Plans de situation et cadastral :





Insertion :



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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-04-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-05-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 2.3

10 LOGEMENTS « LES TERRASSES DE VINCI » A BRESSUIRE

Autorisation d'Acquisition en VEFA

Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 15 juillet 2026, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Rapport :

La société CLE OUEST PROMOTION a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement 10 logements situés sur les ilots A et B, d'une superficie totale de 1 958 m², au sein d'un projet plus vaste consistant à construire 37 logements dont 20 logements en acquisition privée et d'une seconde tranche de 7 logements sociaux.

Le projet sera constitué de 10 logements individuels (7 PLUS et 3 PLAI).

Le programme sera composé de 5 T3, 4 T4 et 1 T5 pour une surface habitable totale de 785,27 m² (surface utile de 815,18 m²).

Les logements T3 bénéficieront d'un cellier extérieur et de deux places de stationnement aériennes privatives. Les logements T4 et T5 bénéficieront d'un garage et d'une place de stationnement aérienne privative. Tous les logements bénéficieront d'un jardin privatif.

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation en vigueur permettant de justifier le niveau Ic (Impact construction) 2028 et l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Les permis de construire ayant été déposés le 30 septembre 2026, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 132 € HT / m² SH, soit un total estimé à 1 674 195,64 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2026-79049-34212 du 29 juin 2026, a évalué la valeur vénale à 2 064,52 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 167,75 € par m².

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre du PLH,
  - de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires,
- d'un maximum de 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-05-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2026.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 15 avril 2028.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA du bien ci-dessus défini au prix de 2 132 € HT / m² SH auprès de la société CLE OUEST PROMOTION sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente.

Plans de situation et plan de masse :





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

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

Pour extrait conforme
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-247616062-20261019-DSHBCA191026-05-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-06-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 2.4

4 LOGEMENTS « LES JARDINS DE LA PLAINE » A VILLIERS EN PLAINE

Autorisation d'Acquisition en VEFA

Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 17 décembre 2025, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Rapport :

La société CLE OUEST PROMOTION a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement 4 logements situé sur la parcelle cadastrée ZW 144 d'une superficie de 1 376 m², correspondant à l'ilot A d'un projet plus large qui doit accueillir 11 logements individuels.

Le projet sera constitué de 4 logements individuels (2 PLUS et 2 PLAI).

Le programme sera composé de 3 T3 et 1 T4 pour une surface habitable totale de 295,30 m² (surface utile de 305,58 m²).

Les logements T3 bénéficieront d'un local vélo et deux places de stationnement aériennes privatives, et le logement T4 bénéficiera d'un garage et d'une place de stationnement aérienne privative. Tous les logements bénéficieront d'un jardin privatif.

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation en vigueur permettant de justifier le niveau Ic (Impact construction) 2028 et l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Le permis de construire ayant été déposé le 24 juillet 2026, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 150 € HT / m² SH, soit un total estimé à 634 895,00 € HT.
Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2026-79351-33791 du 26 mai 2026, a évalué la valeur vénale à 2 200 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 310 € par m².

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Villiers en Plaine au titre du PLH,
  - de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires,
- d'un maximum de 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-06-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2026.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 15 novembre 2027.

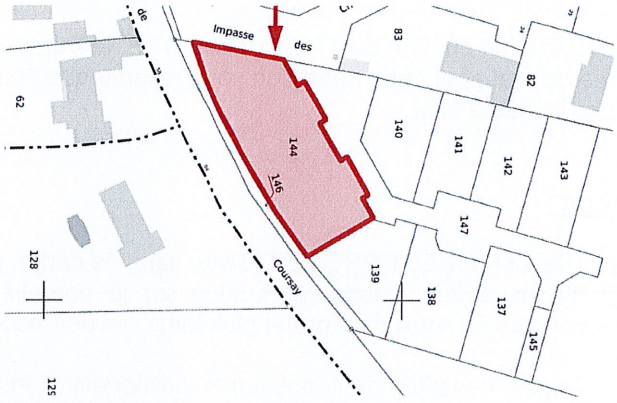
Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA du bien ci-dessus défini au prix de 2 150 € HT / m² SH auprès de la société CLE OUEST PROMOTION sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,

Plans de situation et plan de masse :







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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-06-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-07-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 2.5

6 LOGEMENTS « RUE DU PAIN PERDU » A LA CRECHE

Autorisation d'Acquisition en VEFA

Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 4 février 2026, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

La commune, par courrier en date du 3 mars 2026, a donné un avis favorable à l'opération et confirmé son accord pour l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et la garantie des prêts.

Rapport :

La société BATIPRO OUEST a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement 6 logements situés sur la parcelle E 3564 d'une superficie de 872 m², au sein d'un projet plus vaste qui doit accueillir un total de 30 logements.

Le projet sera constitué de 6 logements semi-collectifs (4 PLUS et 2 PLAI).

Le programme sera composé de 2 T2 et 4 T3 pour une surface habitable totale de 368,54 m² (surface utile de 379,94 m²).

Les logements en rez-de-chaussée bénéficieront d'un cellier extérieur et d'un jardin privatif, les logements à étage bénéficieront d'un balcon. Tous les logements bénéficieront d'une place de stationnement aérienne privative.

La performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation en vigueur permettant de justifier l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

Le permis de construire ayant été déposé le 1er octobre 2026, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 116,00 € HT / m² SH, soit un total estimé à 779 830,64 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2026-79048-50312 du 30 juillet 2026, a évalué la valeur vénale à 2 100 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 205 € par m².

Le financement sera assuré par :

- des subventions de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires,
- d'un maximum de 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2026.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-07-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 novembre 2027.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA du bien ci-dessus défini au prix de 2 116,00 € HT / m² SH auprès de la société BATIPRO OUEST sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,

Plan de situation et insertion :





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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-07-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-08-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 2.6

7 LOGEMENTS « LES CHAMPS DES FUYES » A COULON

Autorisation d'Acquisition en VEFA

Contexte :

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale, leur permettant d'acheter directement à des promoteurs privés des logements inclus dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.

Par délibération en date du 17 décembre 2025, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a confirmé l'intérêt de Deux-Sèvres Habitat pour cette opération sous réserve que l'équilibre d'opération soit atteint avec une mise de fonds propres limitée à 15%.

Rapport :

La société CLE OUEST PROMOTION a, dans ce cadre, proposé à Deux-Sèvres Habitat de lui vendre en l'Etat Futur d'Achèvement 7 logements situés sur une partie de la parcelle AE 11 d'une superficie de 12 483 m². Le projet se situe sur l'ilot A, d'une superficie totale de 1 716 m², au sein d'un projet plus vaste qui doit accueillir un total de 23 logements individuels.

Le projet sera constitué de 7 logements individuels (4 PLUS et 3 PLAI).

Le programme sera composé de 2 T2, 3 T3 et 2 T4 pour une surface habitable totale de 484,05 m² (surface utile de 504,92 m²).

Tous les logements bénéficieront d'un cellier extérieur, de deux places de stationnement aériennes privatives, et d'un jardin privatif.

L'opération sera labellisée Promotelec et la performance énergétique sera plus exigeante que la règlementation en vigueur permettant de justifier le niveau Ic (Impact construction) 2028 et l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10%.

Le permis de construire ayant été déposé le 1er octobre 2026, cette acquisition est envisageable.

L'équilibre est atteint avec un prix d'achat de 2 150 € HT / m² SH, soit un total estimé à 1 040 707,50 € HT. Le contrat de réservation stipulera que le prix au mètre carré de surface habitable est révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01 ; la variation du prix au mètre carré de surface habitable résultera de la comparaison entre le dernier indice publié le jour de la signature du contrat de réservation et celui publié le jour de la signature de l'acte notarié.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2026-79100-33794 du 26 mai 2026, a évalué la valeur vénale à 2 200 € par m² de surface habitable avec une marge d'appréciation de 5% soit un prix maximum de 2 310 € par m².

Le financement sera assuré par :

- des subventions :
  - de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Coulon au titre du PLH,
  - de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- des emprunts de la Banque de Territoires,
- d'un maximum de 15% de fonds propres de Deux-Sèvres Habitat

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-08-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Cette opération fera l'objet d'une demande d'agrément sur l'exercice 2026.

Les engagements du contrat de réservation devront être réitérés par acte authentique au plus tard le 30 avril 2028.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en VEFA du bien ci-dessus défini au prix de 2 150 € HT / m² SH auprès de la société CLE OUEST PROMOTION sous réserves que les conditions suspensives soient levées,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale du contrat de réservation,
- d'autoriser la signature par la Directrice Générale de l'acte de vente dès levée des conditions suspensives, et plus globalement à signer tout acte afférent à cette acquisition,
- d'autoriser la prise en charge des frais inhérents à cette démarche, dont frais de notaire,
- d'autoriser l'échelonnement du paiement du bien en fonction de l'avancement du chantier et conformément à l'acte de vente,

Plan de situation et insertions :











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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-08-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-09-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 3.1

ACQUISITION DE 4 LOGEMENTS
1, 2, 3, 5, IMPASSE CHARLOTTE FRADIN A NUEIL LES AUBIERS

Engagement d'opération

Contexte :

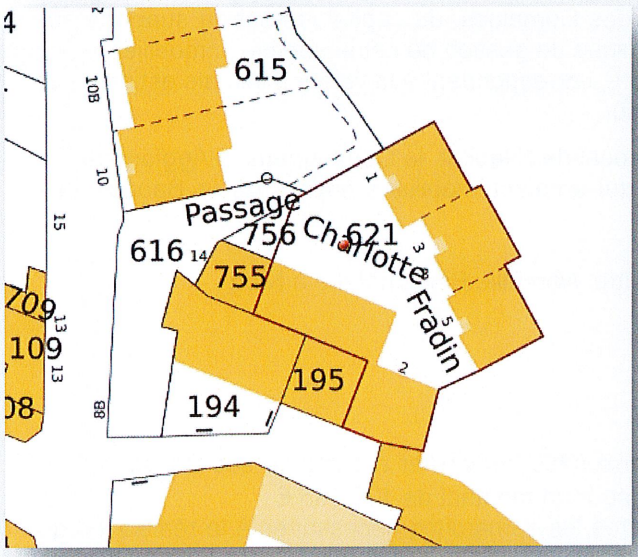
Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune de Nueil les Aubiers pour étudier la possibilité d'acquérir un ensemble immobilier composé de 4 maisons mitoyennes en centre bourg, situées 1, 2, 3, et 5, impasse Charlotte Fradin.

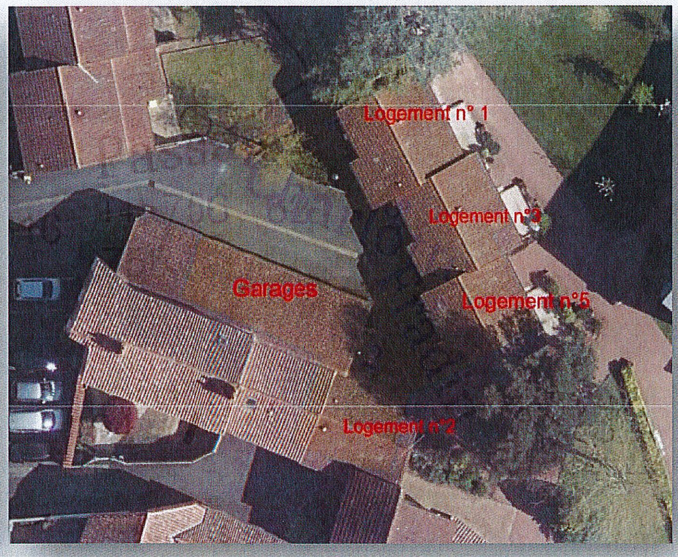
Les quatre logements ont été réalisés dans le cadre d'un bail à construction conclu le 1er novembre 1998 entre la Congrégation des Sœurs de Saint-Philomène, propriétaire du foncier, et Deux-Sèvres Habitat pour une durée de 28 ans, soit jusqu'au 1er novembre 2026. Au cours de la vie du bail, la propriété de l'ensemble a successivement été transférée au CCAS de Nueil-les-Aubiers puis à la commune de Nueil-les-Aubiers.

À l'échéance du bail à construction, le 1er novembre 2026, les biens et leurs accessoires reviendront de plein droit à la commune. Dans ce contexte, la commune a sollicité Deux-Sèvres Habitat afin d'étudier les conditions d'une acquisition de l'ensemble immobilier, permettant ainsi à l'Office de conserver dans son patrimoine ces quatre logements locatifs sociaux actuellement occupés.

La commune de Nueil les Aubiers est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 3,90 sur la commune et de 3,45 sur la CA2B au 1er janvier 2026. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 4,66 pour le Département des Deux-Sèvres.

L'ensemble immobilier est implanté sur la parcelle cadastrée 017 AE 621 d'une superficie de 465 m².





L'opération d'acquisition se composerait :

- Logement n°1 : 1 T2 de 41,39 m²
- Logement n°2 : 1 T2 de 35,03 m²
- Logement n°3 : 1 T2 de 41,39 m²
- Logement n°5 : 1 T2 de 41,39 m²
- 4 garages individuels de 15 m² chacun

Soit une surface habitable totale de 159,20 m²

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-09-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026



Les logements sont chauffés électriquement et sont classés E au titre de la performance énergétique et B au titre des émissions de gaz à effet de serre.

L'ensemble est actuellement occupé et conventionné en PLA.

Par avis n°2026-79195-29213 du 15 juin 2026, le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction générale des finances publiques a estimé la valeur vénale de l'ensemble immobilier à 175 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de 157 500 €.

Deux-Sèvres Habitat devra garantir le maintien dans les lieux des locataires actuellement en place.

Rapport :

Le capital restant dû sur l'opération s'élève à 18 715 €.

Les quatre logements sont actuellement loués à la commune de Nueil-les-Aubiers.
Les loyers mensuels s'établissent à :

- 343 € charges comprises avec garage pour les logements n°1, n°3 et n°5 ;
- 296 € pour le logement n°2.

Ils génèrent un produit locatif annuel de 15 897 €.

Compte tenu de la valeur minimale retenue par le service des Domaines, du capital restant dû supporté sur l'opération et de la nécessité de préserver l'équilibre économique de gestion de cet ensemble immobilier ;
il est proposé à la commune un prix d'acquisition de 138 785 €, correspondant à la valeur minimale estimée par le service des Domaines, déduction faite du capital restant dû.

Sous réserve du maintien des dispositions du Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais prévoit de garantir les emprunts qui seraient mobilisés auprès de la Banque des Territoires pour le financement de l'opération.

L'acquisition sera réalisée par acte authentique reçu par Maître Wandrille Pinel, notaire à Niort.

Vote :

Le président propose aux membres du Bureau :

☐ de ne pas donner suite à cette opération ;

☒ de proposer à la commune l'acquisition de l'ensemble immobilier à cadastré section AE n°621, situé impasse Charlotte Fradin à Nueil-les-Aubiers, pour un montant de 138 785 € ;
et d'autoriser la Directrice générale à accomplir toutes les démarches nécessaires à la réalisation de l'opération, à signer l'ensemble des actes et documents afférents, notamment l'acte authentique de vente, ainsi que toute servitude qui s'avérerait nécessaire, et à engager les dépenses correspondantes, y compris les frais de notaire.

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

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

Pour extrait conforme
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-09-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-10-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 4.1

CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS ALLEE DE CAPHAR A NUEIL LES AUBIERS

Acquisition foncière

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune de Nueil les Aubiers pour réaliser une opération de logements locatifs sociaux, allée de Caphar à Nueil les Aubiers.

Le projet consiste en la construction de 4 logements individuels (2 T2 et 2 T3) sur la parcelle cadastrée 017 AL 526 d'une contenance de 436 m².

Par délibération en date du 16 juillet 2025, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a engagé l'opération sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Cession à Deux Sèvres Habitat du foncier viabilisé après démolition à l'euro (ou versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition),
- Versement d'une subvention d'équilibre de la commune de 2 500€ par logement soit 10 000 €,
- Remboursement à Deux sèvres Habitat de la totalité des frais engagés si la commune décidait d'abandonner le projet.
- Garantie des emprunt souscrits auprès de la Banque des Territoires

Cette opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 11 août 2026 pour la réalisation de 2 logements PLUS et 2 logements PLAI.

Rapport :

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2025-79195-53904 du 28 août 2025, a évalué la valeur vénale du terrain à 19 200 € avec une marge d'appréciation de 10%.

La Ville de Nueil les Aubiers, par délibération datant du 24 septembre 2025, a validé :

- de céder la parcelle 017 AL 526 à Deux Sèvres Habitat à 1 euro, dans les conditions susmentionnées,
- de verser à Deux-Sèvres Habitat une subvention de 2 500 € par logement, soit un montant total de 10 000 €
- de s'engager à rembourser Deux-Sèvres Habitat la totalité des frais que celui-ci aura engagé à la date de la décision d'abandon, dans le cas où la commune déciderait d'abandonner le projet.

La CA2B prévoit la garantie des emprunts souscrits à la Banque des Territoires

Le permis de construire ayant été purgé de tous recours, Deux-Sèvres Habitat acquerra la parcelle 017 AL 526, dédiée au projet, pour 1 euro.

Deux-Sèvres Habitat acquerra les parcelles par acte authentique.
L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

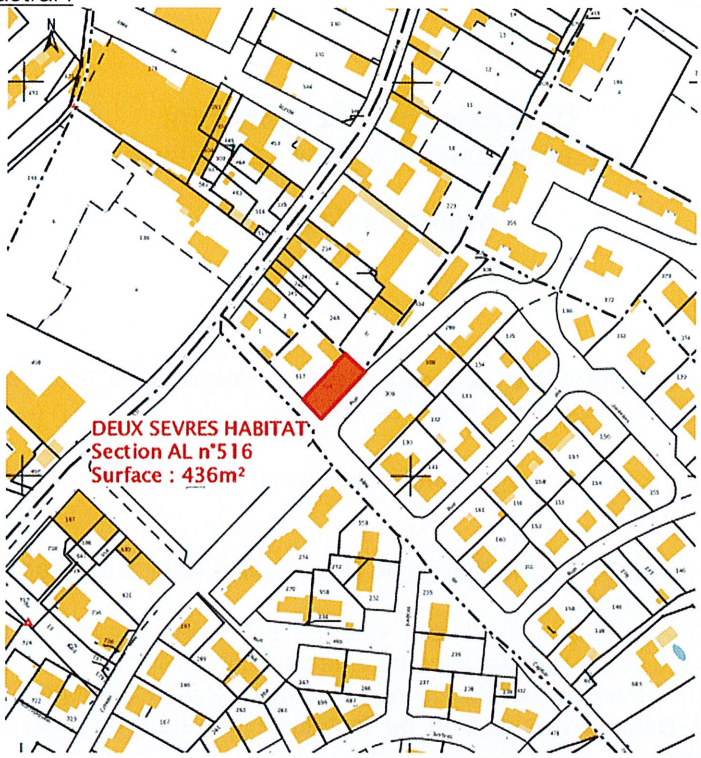
Vote :

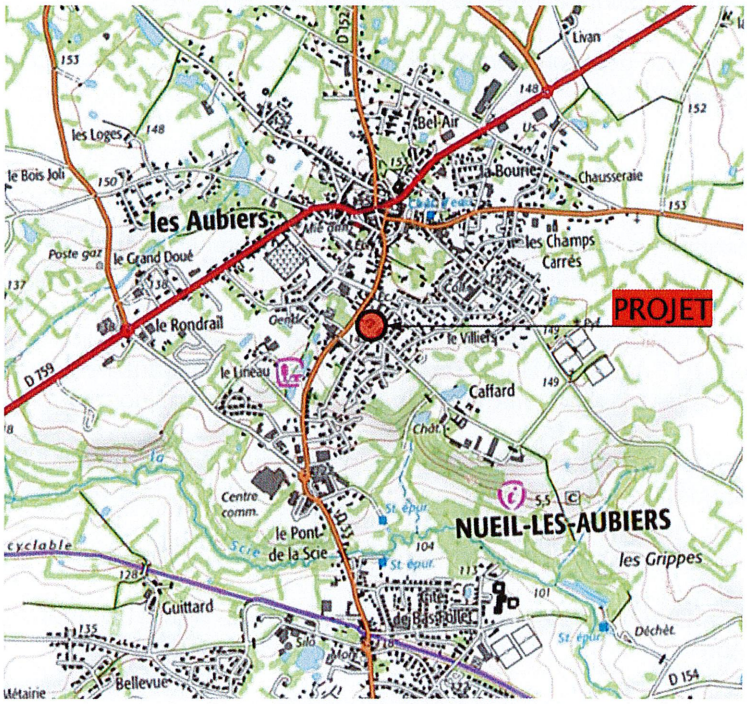
Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition auprès de la commune de Nueil les Aubiers de parcelle cadastrée 017 AL 526 pour 1 euro,
- d'autoriser la Directrice Générale à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par DSH de la parcelle précitée selon les modalités décrites ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-10-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Plans de situation et cadastral :





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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-10-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-11-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 4.2

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS RUE ALBERT BUISSON A THOUARS

Acquisition foncière

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune de Thouars pour réaliser une opération de logements locatifs sociaux rue Albert Buisson à Thouars.

Le projet consiste en la construction de 20 logements individuels (8 T2 10 T3 et 2 T4) sur la parcelle cadastrée AM 413 d'une contenance de 4 609 m².

Par délibération en date du 18 décembre 2024, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a engagé l'opération sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- acquisition du terrain à titre gratuit ou avec le versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition,
- versement d'une subvention de 100 000 € pour la viabilisation du site,
- versement d'une subvention d'équilibre de 7 000 € par logement, soit 140 000 €,
- exonération de la taxe d'aménagement par la commune,
- garantie par la commune des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Cette opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 17 octobre 2025 pour la réalisation de 14 logements PLUS et 6 logements en PLAI.

Rapport :

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, dans son avis 2025-79329-56477 du 28 août 2025, a évalué la valeur vénale du terrain à 73 700 € avec une marge d'appréciation de 10%.

La Ville de Thouars, par une convention datant du 30 janvier 2025, a validé :

- l'acquisition du terrain par DSH avec le versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition,
- Le versement d'une subvention de 100 000 € pour la viabilisation du site,
- le versement d'une subvention d'équilibre de 7 000 € par logement, soit 140 000 €
- l'exonération de la taxe d'aménagement,
- la garantie les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Sous réserve de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours, Deux-Sèvres Habitat acquerra la parcelle cadastrée AM 413 dédiée au projet pour un montant de 73 700 € HT.

Deux-Sèvres Habitat acquerra la parcelle par acte authentique.
L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Vote :

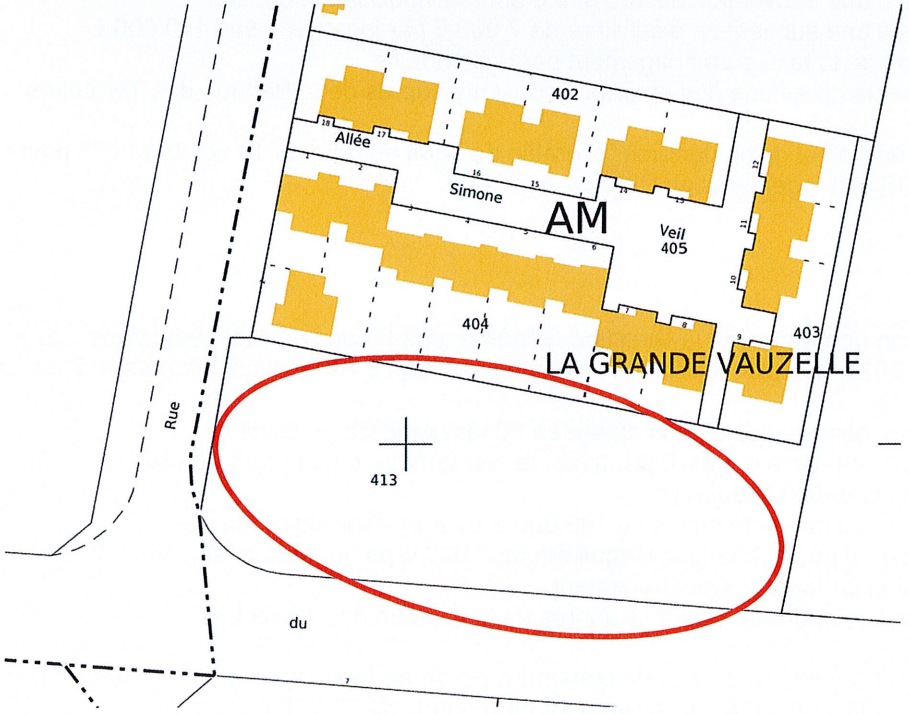
Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'acquisition auprès de la commune de Thouars de la parcelle cadastrée AM 413 pour un montant de 73 700 € HT,
- d'autoriser la Directrice Générale à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par DSH de la parcelle précitée selon les modalités décrites ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-11-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Plans de situation et cadastral :





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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-11-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 5.1

CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS
RUE DE L'ANCIENNE GARE A ARGENTONNAY

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 10 septembre 2025, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction de 4 logements locatifs sociaux sur une parcelle située dans le lotissement de l'ancienne gare à Argentonnay.

La commune d'Argentonnay, par délibération en date du 4 mai 2026, a donné son accord quant aux conditions suivantes :

- cession du foncier viabilisé pour chacun des logements à titre gratuit avec le versement d'une subvention équivalente au prix d'acquisition,
- versement d'une subvention d'équilibre de 10 000€,
- exonération totale de la taxe d'aménagement du logement social,
- remboursement à Deux Sèvres Habitat de la totalité des frais engagés en cas d'abandon du projet à l'initiative de la commune.

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 « ATELIER ARCHIDEA », a été notifié en date du 11 mars 2026.

L'opération prévoit la construction de 4 logements individuels accolés, comprenant :

- 3 logements T3
- 1 logements T4.

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

L'agrément, au titre de la programmation 2026, pour la réalisation de 2 logements PLUS et 2 logements PLAI a été accordé le 11 août 2026.

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 288,74 m² ; la surface utile totale est de 312,20 m².
L'opération sera labellisée NF Habitat.
La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur (Niveau Ic construction seuil 2028 et attestation Bbio-10% ou Attestation Cep,nr (RE 2020) et Cep (RE2020) – 10%).

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres tel que décidé par le Bureau, et fera notamment appel aux financements suivants :

- subvention de l'Etat au titre du financement des PLAI de 11 800 €,
- subvention de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais au titre du PLH de 9 600 €,
- subvention d'équilibre de la commune de 10 000 € et d'une subvention foncière de 41 856 €,
- emprunts de la Banque des Territoires.

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

Travaux 600 700 € HT soit en moyenne 2 080,42 € HT / m² SH

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TERRASSEMENT – VRD – ESPACES VERTS	46 700,00 €
02 – GROS OEUVRE	161 700,00 €
03 – RAVALEMENT	20 700,00 €
04 – CHARPENTE BOIS – OSSATURE BOIS - BARDAGE	42 000,00 €
05 – COUVERTURE TUILES	57 600,00 €
06 – MENUISERIES EXTERIEURES	48 500,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
07 – MENUISERIES BOIS	21 900,00 €
08 – CLOISONS SECHES – PLAFOND EN PLAQUE DE PLATRE - ISOLATION	43 400,00 €
09 – REVËTEMENT DE SOLS CARRELAGE - FAÏENCE	31 900,00 €
10 – PEINTURE – SOLS SOUPLES - NETTOYAGE	14 500,00 €
11 - ELECTRICITE	27 000,00€
12 - PLOMBERIE	74 000,00€
TOTAL	**600 700.00 €**

Prix valeur septembre 2026

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 600 700,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maitrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations est de 8,84 %.

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre à 600 700,00 € HT x 8,87 % = 53 282,09 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 5,35 %.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme :	Novembre 2026
Phase PRO :	Novembre 2026
Consultation des entreprises :	Février 2027
Ordre de service :	Juin 2027
Durée prévisionnelle des travaux :	13 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Juillet 2028

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 600 700 € HT (valeur septembre 2026),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser Madame la Directrice Générale 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 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-13-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 5.2

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS
RUE ALBERT BUISSON A THOUARS

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 18 décembre 2024, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction de 20 logements locatifs sociaux sur une parcelle située rue Albert Buisson à Thouars.

La commune de Thouars a donné son accord quant aux conditions suivantes :

- cession du foncier nu ou versement d'une contrepartie financière permettant de compenser les coûts d'acquisition,
- versement d'une subvention de 240 000 €, soit 100 000 € pour la viabilisation et 7 000 € par logement pour équilibrer l'opération,
- exonération de la taxe d'aménagement sur le logement social,
- garantie des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires,
- remboursement à Deux Sèvres Habitat de la totalité des frais engagés en cas d'abandon du projet à l'initiative de la commune.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'un concours d'architecture. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire « TRIADE », a été notifié en date du 05 décembre 2025.

L'opération prévoit la construction de 20 logements individuels accolés ou superposés, comprenant :

- 8 logements T2,
- 10 logements T3,
- 2 logements T4.

Les logements bénéficieront d'un jardin privatif pour les logements en RdC et d'un balcon pour les logements à l'étage, d'un cellier et d'un stationnement aérien pour l'ensemble des logements.

L'agrément, au titre de la programmation 2025, pour la réalisation de 14 logements PLUS et 6 logements PLAI a été accordé le 17 octobre 2025.

Rapport :

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

La surface habitable totale est arrêtée à 1 239,60 m² ; la surface utile totale est de 1 344,80 m².
L'opération sera labellisée NF Habitat.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur (Attestation Bbio-10% ou Attestation Cep,nr (RE 2020) et Cep (RE2020) – 10%).

L'opération est équilibrée avec 15% de fonds propres tel que décidé par le Bureau, et fera notamment appel aux financements suivants :

- subvention de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- subventions de la commune de Thouars
- emprunts de la Banque des Territoires.

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

Travaux : 2 595 000 € HT soit en moyenne 2 093,42 € HT / m² SH

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TERRASSEMENT – VRD	315 000,00 €
02 – ESPACES VERTS - CLOTURES	40 000,00 €
03 – GROS-OEUVRE	700 000,00 €
04 – CHARPENTE ET BARDAGE BOIS	87 000,00 €
05 – OSSATURE METALLIQUE - SERRURERIE	184 000,00 €
06 – COUVERTURE- ETANCHETITE	86 000,00 €
07 – COUVERTURE TUILES - ZINGUERIE	59 000,00 €
08 – MENUISERIES EXTERIEURES PVC	200 000,00 €
09 – CLOISONS SECHES - PLAFONDS	184 000,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-13-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
10 – MENUISERIES INTERIEURES BOIS	94 000,00 €
11 – CARRELAGE - FAIENCE	135 000,00€
12 – REVETEMENT DE SOLS SOUPLES	16 000,00€
13 – PEINTURE	63 000,00€
14 – PLOMBERIE – SANITAIRE – CHAUFFAGE - VMC	348 000,00€
15 – ELECTRICITE	126 000,00€
TOTAL	**2 595 000,00 €**

Prix valeur mai 2026

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 2 595 000,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maitrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations :
- taux de 8,405 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et la mission EXE
- forfait de 15 000 € 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 mission EXE = 2 595 000 € HT x 8,405 % = 218 109,75 € HT
- Mission complémentaire OPC = 15 000,00 € HT

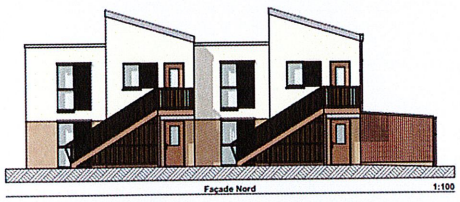
Soit un total de 233 109,75 € HT.
Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 2,58 %.

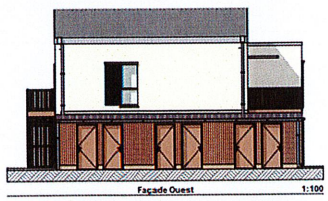
Planning prévisionnel :

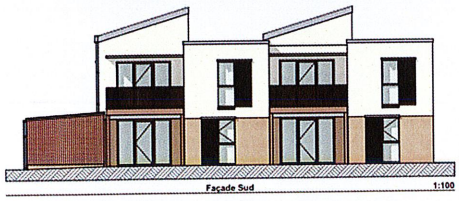
Dépôt autorisation d'urbanisme :	Novembre 2026
Phase PRO :	Novembre 2026
Consultation des entreprises :	Février 2027
Ordre de service :	Juin 2027
Durée prévisionnelle des travaux :	16 mois compris congés et période de préparation
Réception :	Octobre 2028

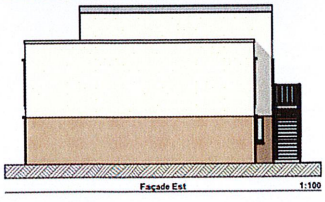
Vote :

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 2 595 000,00 € HT (valeur mai 2026),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser la Directrice Générale 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 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-13-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-14-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 6.1

REHABILITATION DE 120 LOGEMENTS
AUBEPINES, BLEUETS, CAMELIAS ET DAHLIAS – QUARTIER VALETTE A BRESSUIRE

Augmentation de loyer

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté par le Conseil d'Administration du 22 octobre 2025, les bâtiments Aubépines, Bleuets, Camélias et Dahlias, situés entre le n°2 et 36 boulevard Lescure à Bressuire, construits entre 1962 et 1965, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire, notamment, les charges de chauffage grâce au raccordement au Réseau de Chaleur Urbain en projet sur le quartier, et d'améliorer le confort d'été. Actuellement, l'eau chaude et le chauffage sont assurés par des chaudières individuelles gaz pour les bâtiments C et D ; pour les bâtiments A et B l'eau chaude est assurée par des chauffe-bains gaz et le chauffage par une chaudière collective.

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est Architecture Fardin.

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 au rez-de-chaussée et enduit aux étages courants ;
- ✓ Remplacement des menuiseries extérieures PVC existantes par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants ;
- ✓ Révision des couvertures tuiles ;
- ✓ Remplacement de l'isolation dans les combles ;
- ✓ Renforcement des balcons ;
- ✓ Remplacement des garde-corps.

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

- ✓ Sécurisation des halls d'entrée du bâtiment Camélias avec remplacement des portes de hall et mise en place de lecteurs de badge (les portes de hall des autres bâtiments sont déjà sécurisés) ;
- ✓ Sécurisation des accès extérieurs des locaux communs (locaux deux roues) par lecteurs de badge ;
- ✓ Requalification et remise en peinture des halls d'entrée et des cages d'escalier ;
- ✓ Création d'auvents pour marquer les entrées ;
- ✓ Remplacement des boites à lettres et intégration dans les halls ;
- ✓ Remplacement des portes de caves en bois par des portes métalliques ;
- ✓ Mise en sécurité électrique des parties communes : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc…
- ✓ Amélioration de l'éclairage de l'ensemble des parties communes (cages d'escaliers, caves, locaux vélos) avec mise en place de luminaires LED commandés par détection ;
- ✓ Mise en conformité des pieds de colonnes des réseaux eaux usées et pluviales.

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

- ✓ Raccordement des bâtiments au nouveau réseau de chauffage urbain communal ;
- ✓ Mise en place d'une ventilation hygroréglable collective ;
- ✓ Remplacement chauffe-bains existants par des chauffe bain à condensation ;
- ✓ Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs ;
- ✓ Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
- ✓ Mise en place de système double chasse dans les WC où elle n'existe pas ;
- ✓ Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, déplacement de la coupure générale si nécessaire, mise en place de différentiel 30 mA si nécessaire, mise à la terre des prises de courant…

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-14-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer et de moderniser le cadre de vie des habitants. Principalement, cette opération s'inscrit pleinement dans la requalification de l'ensemble du Boulevard Lescure, opéré par la commune de Bressuire dans le cadre de son étude urbaine du quartier Valette. Cette opération fait également l'objet de travaux d'amélioration énergétique qui permettront de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette D à l'étiquette C pour l'ensemble.

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

Rapport :

L'opération est estimée à 6 600 000 € 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 les orientations patrimoniales, une augmentation maximum de loyers de 5% est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de Deux-Sèvres Habitat.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL nous autorise une augmentation annuelle de 17,60 % en moyenne sur l'ensemble de l'opération.

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 19 octobre 2026 (9 voix « contre » / 12 voix « pour »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation de 5% du loyer des logements des immeubles Aubépines, Bleuets, Camélias et Dahlias respectivement situés au n°2 à 4, n°6 à12, n°14 à 20 et n°28 à 36 Boulevard Lescure à Bressuire, et ce à compter 1er janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-14-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-15-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 6.2

REHABILITATION DE 56 LOGEMENTS
IRIS, JACINTHES ET JONQUILLES – QUARTIER DES CAPUCINS A THOUARS

Augmentation de loyer

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté par le Conseil d'Administration du 22 octobre 2025, les bâtiments Iris, Jacinthes et Jonquilles, situés aux 1-3 allée d'Athènes, 2-4 rue de Bonn, 4-6-8 rue de Bruxelles à Thouars, construits en 1967 et 1968, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire, notamment, les charges de chauffage (chauffage et eau chaude produits par une chaudière individuelle gaz) et d'améliorer le confort d'été.

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est Architecture Fardin.

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) ;
  - Remplacement des menuiseries extérieures PVC existantes par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants électriques ;
  - Isolation en sous-face des plafonds de caves, des locaux à vélos et des locaux poubelles ;
  - Remplacement des garde-corps.

- Parties communes, actions liées à l'attractivité et à la sécurité :
  - Mise en conformité PMR des escaliers intérieurs et escaliers des perrons ;
  - Requalification et remise en peinture des halls d'entrée et des cages d'escalier ;
  - Réfection et agrandissement des auvents des entrées ;
  - Remplacement des boites à lettres ;
  - Remplacement des portes de caves par des portes métalliques ;
  - Mise en sécurité électrique des parties communes : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc…
  - Amélioration de l'éclairage de l'ensemble des parties communes (cages d'escaliers, caves, locaux vélos) avec mise en place de luminaires LED commandés par détection ;

- Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :
  - Remplacement des portes palières ;
  - Remplacement des chaudières individuelles existantes par des chaudières à condensation ;
  - Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs ;
  - Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs ;
  - Remplacement des cuvettes WC ;
  - Mise en sécurité électrique : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, déplacement de la coupure générale si nécessaire, mise en place de différentiel 30 mA si nécessaire, mise à la terre des prises de courant, … ;

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, voire F pour certains logements, à l'étiquette C pour l'ensemble.

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

Rapport :

L'opération est estimée à 3 090 000 € 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.

Accusé de réception en préfecture
079-347916662-20261019-DSHBCA191026-15-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Comme prévu par les hypothèses du prévisionnel financier consolidant les orientations patrimoniales, une augmentation maximum de loyers de 5% est désormais systématiquement nécessaire pour préserver les équilibres financiers de Deux-Sèvres Habitat.

Il convient de noter que le plafond de la convention APL nous autorise une augmentation annuelle de 22,83%.

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 19 octobre 2026 (9 voix « contre » / 12 voix « pour »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation de 5% du loyer des logements des immeubles Iris, Jacinthes et Jonquilles, situés aux 1-3 allée d'Athènes, 2-4 rue de Bonn, 4-6-8 rue de Bruxelles à Thouars, et ce à compter 1er janvier suivant la date de réception de l'opération,
- d'autoriser la Directrice Générale à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-15-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-16-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 7.1

18 RUE VIOLLET LE DUC A NIORT

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022 et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.
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 2026, 525 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 18 Rue Viollet Le Duc à Niort inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 1er septembre 2026. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, construite en 1973, est située sur la parcelle cadastrée 000 BC 375 d'une superficie de 637 m².

Cette maison de type 4 de plain-pied, mitoyenne des deux côtés avec garage et jardin, est composée d'une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains et WC.

La surface habitable est de 76,88 m² ; la surface du garage est de 18,07 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 104 000 € et 156 100 €.

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

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

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- d'autoriser la Directrice Générale 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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-16-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-17-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 7.2

27 RUE VIOLLET LE DUC A NIORT

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022 et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.
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 2026, 525 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 27 Rue Viollet Le Duc à Niort inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 15 août 2026. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, construite en 1973, est située sur la parcelle cadastrée 000 BC 398 d'une superficie de 478 m².

Cette maison de type 4 de plain-pied, mitoyenne des deux côtés avec garage et jardin, est composée d'une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains et WC.

La surface habitable est de 76,88 m² ; la surface du garage est de 18,07 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 104 000 € et 156 100 €.

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

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

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- d'autoriser la Directrice Générale 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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-17-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-18-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 7.3

19 RUE DU JAUNE A NIORT

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022 et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.
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 2026, 525 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 19 Rue du Jaune à Niort inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 22 juillet 2026. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, construite en 1972, est située sur la parcelle cadastrée 000 BC 413 d'une superficie de 472 m².

Cette maison de type 5 à étage, mitoyenne d'un côté avec garage et jardin, est composée, au-rez-de-chaussée d'une entrée, un séjour, cuisine et WC ; à l'étage de quatre chambres et d'une salle de bains.

La surface habitable est de 93,27 m² ; la surface du garage est de 20,17 m².

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 125 700 € et 188 500 €.

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

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

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- d'autoriser la Directrice Générale 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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-18-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-19-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 7.4

19 RUE HENRI BARTHELEMY A THOUARS

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022 et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.
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 2026, 525 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 19 Rue Henri Barthélémy à Thouars inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 20 juillet 2026. 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 AN 158 d'une superficie de 441 m².

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

La surface habitable est de 99 m², la surface du garage est de 16 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 69 700 € et 104 500 €.

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

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

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- d'autoriser la Directrice Générale 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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-19-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-20-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 7.5

24 RUE DUGUESCLIN A SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE

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 et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.
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 2026, 525 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 24 Rue Dugueselin à Saint Maixent L'Ecole inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 1er août 2026. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, construite en 1961, est située sur la parcelle cadastrée 000 AD 84 d'une superficie de 339 m².

Cette maison de type 5 en R+1, mitoyenne d'un côté est composée au rez-de-chaussée, d'une entrée, un séjour, une cuisine, et WC ; à l'étage de quatre chambres et une salle de bains.

La surface habitable est de 84 m². La surface du garage est de 18,40 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 74 900 € et 112 300 €.

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 :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- d'autoriser la Directrice Générale 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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-287616062-20261019-DSHBCA191026-20-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-21-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 7.6

49 BOULEVARD ANATOLE FRANCE A PARTHENAY

Vente d'un logement vacant

Contexte :

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

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022 et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.
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 2026, 525 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé 49 Boulevard Anatole France à Parthenay inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 03 septembre 2026. 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 AP 362 d'une superficie de 131 m².

Cette maison de type 5 en R+2, mitoyenne d'un côté avec jardin, est composée au rez-de-chaussée d'un salon, une cuisine, un cellier et WC ; au 1er étage de deux chambres et salle d'eau et au 2ème étage de deux chambres.

La surface habitable est de 105 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 88 700 € et 133 100 €.

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

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

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

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- d'autoriser la Directrice Générale 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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-21-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mmes. Anne-Marie BODIN, Nathalie VINATIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-22-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 8.1

CONVENTION DE PARTENARIAT RELATIVE A L'ENLEVEMENT DES VEHICULES VENTOUSES, EPAVES OU EN VOIE D'EPAVISATION SUR LE PATRIMOINE NIORTAIS DE DEUX-SEVRES HABITAT
(SUR LE DOMAINE PRIVE NON OUVERT A LA CIRCULATION PUBLIQUE OU LE CODE DE LA ROUTE NE S'APPLIQUE PAS)

Contexte :

Sur l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat, la présence de véhicule ventouses, épaves ou en voie « d'épavisation » sur le domaine privé non ouvert à la circulation publique, favorise les risques d'incendie, alimente le sentiment d'insécurité et participe au déficit d'image dont souffrent parfois les quartiers d'habitat social.

Ce constat d'abandon de véhicules est fréquent, notamment dans le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à Niort (Clou Bouchet, Tour Chabot / Gavacherie et Pontreau), à Bressuire (Valette) et à Thouars (Capucins).
Ce phénomène existe également à Saint-Maixent l'Ecole, Parthenay et dans de nombreuses communes rurales, où les exemples de « mécanique sauvage » sont nombreux.

Avec chaque collectivité, selon les cas d'espèces, Deux-Sèvres Habitat recherche des partenariats facilitant l'évacuation de ces véhicules dans le respect du cadre légal.

S'agissant du territoire de la ville de Niort, après de nombreux échanges entre les services de la collectivité, la police municipale et la police nationale, il a été convenu d'acter les obligations de chacune des parties au sein d'une convention de partenariat annexée à la présente.

Rapport :

La présente convention a pour objet de formaliser et de renforcer le partenariat en matière de bon ordre, sûreté, sécurité et salubrité, entre la police municipale et le maître des lieux (DSH) en définissant les obligations des parties et les modalités de coopération opérationnelle relative au traitement des véhicules ventouses, épaves ou en voie « d'épavisation » sur le domaine privé non ouvert à la circulation publique propriété de Deux-Sèvres Habitat où le Code de la route ne s'applique pas.

Cette convention participe aux moyens de la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP) mise en œuvre pour améliorer la qualité de service dans les QPV.
Cette démarche GUP a fait l'objet d'une contractualisation entre la collectivité, l'Etat et le bailleur (annexe au contrat ville 2025-2030).

La mise en œuvre de cette convention de partenariat repose sur :
- un principe de réquisition permanente, DSH autorisant pour la durée de la convention les agents de la Police Municipale à intervenir pour effectuer la mise en fourrière des véhicules référencés,
- la mise à disposition de moyens permettant l'accès aux parties communes des immeubles qui sont dans leur grande majorité sécurisées par des restrictions d'accès au moyen de portiers électriques commandés par badges ou clés traditionnelles.

La convention est applicable sur l'ensemble du patrimoine de DSH situé sur la commune de NIORT.
Elle concerne :
- ➢ tout véhicule en stationnement abusif (véhicule identifiable laissé sans droit plus de 7 jours consécutifs sans être déplacé).
- ➢ tout véhicule épave ou en voie d'épavisation (véhicule identifiable privé d'éléments indispensables à son utilisation normale et insusceptible de réparations immédiates).

Sont exclus les véhicules épaves non identifiables, assimilés à des Déchets Industriels Banals (DIB) et ne répondant plus à la définition de véhicule au sens du code de la route ; Deux-Sèvres Habitat procédera à leur enlèvement.

La convention décrit les procédures applicables à chaque phase du process (repérage, réquisition, constatations, identification, mise en demeure et enlèvement).
La mise en fourrière du véhicule sera prescrite soit par la Police municipale, soit sur réquisition de l'officier de Police Judiciaire territorialement compétent.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-22-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Une réunion annuelle sera programmée chaque fin d'année aux fins d'évaluer la présente convention, de dresser le bilan de l'année écoulée et de déterminer conjointement les objectifs stratégiques pour l'année à venir. Un rapport d'évaluation annuel sera établi et communiqué au Maire, au Procureur de la République et au Directeur Départemental de la Police Nationale.

Les frais liés à l'enlèvement des véhicules laissés sans droit ou des véhicules épaves identifiables ainsi qu'à leur garde au sein de la fourrière municipale seront facturés au propriétaire de ces véhicules.

Le coût de traitement administratif du dossier instruit par la Police Municipale est fixé forfaitairement à 25€. Il sera supporté par Deux-Sèvres Habitat.

La présente convention prendra effet à compter de sa signature pour une période d'un an et est renouvelable par tacite reconduction.

Vote :

Le Président propose aux membres du bureau du Conseil d'Administration :

- d'approuver la convention de partenariat relative à l'enlèvement des véhicules ventouses, épaves ou en voie « d'épavisation » sur le patrimoine de Deux-Sèvres Habitat implanté sur la ville de Niort.
- d'autoriser la Directrice Générale à signer la convention et à engager toutes 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 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-22-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mme Anne-Marie BODIN

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :
Mme Nathalie VINATIER

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-23-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 9.1

RENOUVELLEMENT DE LA PROCEDURE DE PRINCIPE CONCERNANT LA PARTICIPATION FINANCIERE DE DEUX-SEVRES HABITAT AUX ACTIONS D'ANIMATION DES QUARTIERS 2027

Contexte :

Chaque année, Deux-Sèvres Habitat se prononce, dans la mesure du possible, en faveur d'une participation financière aux animations et fêtes de quartiers organisées par les associations en faveur des habitants.

Ces actions contribuent à une amélioration de la qualité de vie sur le quartier en rassemblant les habitants autour d'un événement convivial.

Cette participation financière s'effectue en veillant au respect de l'équité entre les quartiers.

Bilan des participations financières de l'Office (sur les 5 dernières années) :

			2026	2025	2024	2023	2022
CSC PART ET AUTRE	1520 logts	Animations d'été + Fête de quartier	3800 €	3800 €*	4115 €	4115 €	4115 €
CSC PARC	830 logts	Action « Quartier en fête »	2065 €	2065 €	2065 €	2065 €	2065 €
CSC GRAND NORD	535 logts	Animations d'été	1337 €	1337 €	1337 €	1337 €	1337 €
CSC CHAMPCLAIROT	300 logts	Action « Noël dans le quartier »	*Non sollicité au 01/10/2026*	*Non sollicité*	750 €	750 €	*Non sollicité*
ACS CENTRE VILLE	255 logts	Action « Aller vers »	*Non sollicité au 01/10/2026*	*Non sollicité*	637 €	*Non sollicité*	*Non sollicité*
CSC THOUARSAIS	492 logts	Actions d'été	1 110 €	1230 €	1230 €	1230 €	*Non sollicité*
CSC BRESSUIRE	367 logts	Action « Village des arts »	*Non sollicité au 01/10/2026*	900 €	*Non sollicité*	*Non sollicité*	*Non sollicité*
		TOTAL	8 312 €**	8 432 €	10 134 €	9 497 €	7 517 €

** Baisse du montant de la participation financière liée à la démolition de 126 logements au Clou-Bouchet.*
*** Montant pouvant encore évoluer selon les sollicitations 2026.*

Rapport :

Pour Deux-Sèvres Habitat, chaque territoire doit faire l'objet de la même offre de service.

Aussi, pour l'exercice 2027, il est proposé de reconduire le principe suivant :

- favoriser ce type d'actions sur l'ensemble du territoire, notamment dans les QPV, afin de soutenir les quartiers le plus fragiles.
- réserver la participation financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions dont la nature répond pleinement aux objectifs de développement du lien social et du « vivre ensemble »,
- subordonner la participation financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions suivantes :
  - actions de quartiers organisées par un Centre Socioculturel dont le territoire inclut des logements de DSH situés en QPV :
    - ✓ CSC Part et d'Autre
    - ✓ CSC Parc
    - ✓ CSC Grand Nord
    - ✓ CSC Bressuire
    - ✓ CSC Thouars
  - actions de quartiers organisées par un Centre Socioculturel dont le territoire inclut un nombre significatif de logements collectifs de DSH :
    - ✓ CSC Champclairot
    - ✓ CSC Centre-ville Niort
    - ✓ CSC Cerizay

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-23-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

- pour les communes qui ne disposent pas d'un Centre Socioculturel (Parthenay et Saint-Maixent l'Ecole) : actions de quartiers organisées par une association, à l'attention des habitants des quartiers d'habitat collectif de Deux-Sèvres Habitat :
    - ✓ Parthenay.
    - ✓ St Maixent l'Ecole.

- limiter l'enveloppe annuelle budgétaire allouée aux demandes de subventions à **12 000 €.**
- reconduire le principe de répartition de la participation financière de Deux-Sèvres Habitat fixé de la manière suivante :
    - **2.50 € maximum/logement « Deux-Sèvres Habitat »** (hors locaux commerciaux ou associatifs, hors foyers)**.**

Toute demande devra faire l'objet d'un courrier adressé au moins 1 mois avant la date de l'action.
Ce courrier détaillera avec précision : la nature de l'action, les objectifs de développement du lien social, l'implication et la participation des habitants, le déroulé de la manifestation, le plan de financement prévisionnel, le montant de la participation demandée à Deux-Sèvres Habitat et aux autres partenaires (qui devront être nommés).
Le courrier de sollicitation devra également mettre en avant le plan de communication prévu pour valoriser l'action (supports papiers, internet, médias…). Ce plan devra mentionner l'ensemble des supports de communications où Deux-Sèvres Habitat figurera (présence du logo, citation, présence d'un panneau d'exposition, « tag » sur les réseaux sociaux…).

Un exemplaire de chacune de ces communications devra obligatoirement être transmis à Deux-Sèvres Habitat (au format PDF ou JPG ou notification réseaux sociaux).

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau de Deux-Sèvres Habitat de renouveler la procédure de principe pour la participation financière de Deux-Sèvres Habitat aux actions de quartiers organisées en 2027.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-23-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mme Anne-Marie BODIN

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :
Mme Nathalie VINATIER

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-24-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 9.2

PARTICIPATION FINANCIERE A UNE ANIMATION DE QUARTIER AU TITRE DU « VIVRE ENSEMBLE »
QUARTIER PRIORITAIRE DU PONTREAU A NIORT

La Grande Récré du Pontreau

Contexte :

Le Conseil Citoyen du quartier du Pontreau - Colline Saint-André à Niort, quartier prioritaire relevant de la politique de la ville, organise le samedi 3 octobre 2026, une animation familiale plus particulièrement réservée aux enfants du quartier, et dénommée « La Grande Récré du Pontreau ».

Cette manifestation est organisée par le Conseil Citoyen en partenariat avec le CSC Grand Nord. Il s'agit d'une animation gratuite, dite de rentrée et dénommée « La grande Récré ».
Elle a lieu en après-midi à partir de 15 heures, à proximité des six immeubles collectifs de 10 étages propriété de l'office, situés 2/4/6/8/10/12 rue Guy Guilloteau et qui comptent 254 logements.

Rapport :

Le Conseil Citoyen et le CSC du secteur ont sollicité Deux-Sèvres Habitat afin de participer financièrement au spectacle de marionnettes qui aura lieu au pied des tours du Pontreau à 17h.

Le thème retenu est « La septième chèvre de Monsieur Seguin » inspiré du conte d'Alphonse Daudet, et dont la réalisation technique est assurée par l'association des Pêcheurs de Rêve de VIPLAIX (03).

C'est à ce titre que Deux-Sèvres Habitat est sollicité pour financer en partie le spectacle.

Le quartier du Pontreau, quartier prioritaire inscrit au contrat de ville 2025-2030, est éligible au dispositif prévu par l'article 1388 du CGI permettant aux bailleurs sociaux un abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâtis des logements locatifs sociaux, en contrepartie de la réalisation d'actions valorisées dites « spécifiques ou de renforcement » sur les quartiers prioritaires.

L'un des principaux axes au titre de cet abattement porte notamment sur les actions contribuant à l'animation, au lien social et au vivre ensemble.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau de Deux-Sèvres Habitat :
- vu la nature de l'action, d'autoriser rétroactivement la participation financière de Deux-Sèvres Habitat à cette animation de rentrée sur le quartier du Pontreau à hauteur de 450 €,
- de verser cette participation directement au CSC Quartier Nord représentant la contribution de DSH à cet évènement
- de valoriser cette action dans le cadre du dispositif d'abattement de TFPB bilan 2026.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-24-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

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 3 juillet 2026
Délibération enregistrée le 3 juillet 2026

Séance du 19 octobre 2026 à 16h00
Présidée par Monsieur Philippe TERRASSIN

PRÉSENTS :
MM. Jérôme BARON, Philippe BARON, Philippe TERRASSIN
Mme Anne-Marie BODIN

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
M. Stéphane BAUDRY Pouvoir à Philippe TERRASSIN
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Philippe BARON

ABSENTS EXCUSES :
Mme Nathalie VINATIER

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Générale

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-25-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026

Bureau du 19 octobre 2026
I – 9.3

PARTICIPATION DE DEUX-SEVRES HABITAT AU FINANCEMENT DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT POUR L'ANNEE 2026

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat participe au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement qui permet d'accompagner les ménages les plus fragiles pour payer leur dépôt de garantie et bénéficier d'aides en cas d'impayés.

Le FSL a ainsi permis d'aider :
- 274 ménages en 2024 pour un total de 115 120 € (46 918 € pour l'accès au logement et 68 202 € pour le maintien dans le logement) ;
- 197 ménages en 2025 pour un total de 80 485 € (41 550 € pour l'accès au logement et 38 935 € pour le maintien dans le logement).

Rapport :

Il est proposé que Deux-Sèvres Habitat reconduise sa participation pour l'année 2026.

Conformément aux orientations du Groupement des Bailleurs Sociaux 79, le montant de la participation versée est de 1,76 € par logement.

Le nombre de logements gérés au 31 décembre 2025, déclaré dans la fiche d'activité 2025 de Deux-Sèvres Habitat, était de 9 783 ; le montant de la participation calculé sur ces bases s'élève ainsi à **17 218,08 €.**

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :
- d'approuver, au titre de l'année 2026, la participation de Deux-Sèvres Habitat au financement du Fonds de Solidarité Logement pour un montant de 17 218,08 €,
- d'autoriser la Directrice Générale à signer la convention de participation financière avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres ainsi que tout document utile s'y afférant.

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

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

Pour extrait conforme,
Niort, le 19 octobre 2026
Le Président
Philippe TERRASSIN



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20261019-DSHBCA191026-25-DE
Date de télétransmission : 20/10/2026
Date de réception préfecture : 20/10/2026