

# Bureau du Conseil d'administration

## Procès-Verbal

SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**LE MERCREDI 9 JUILLET 2024 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MAINE-ET-LOIRE HABITAT**

**Présents :**

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (en visio-conférence)
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

**Excusée AVEC POUVOIR :**

Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental (donne pouvoir à M. MAINGOT)
----------------------------	--

**Assistaient également à la séance :**

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de l'office
	Benoît RATIER	Directeur général adjoint de l'office

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 29 MAI 2024.....	4
➤ FINANCES.....	6
◆ GESTION DE TRÉSORERIE - EMPRUNTS.....	6
✓ Souscriptions d'emprunts réalisés suite à délégation.....	6
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT	10
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....	10
✓ Engagement des opérations nouvelles .....	10
◆ PROGRAMMATION .....	25
✓ Situation de la programmation 2024 .....	25
◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES.....	27
✓ Nouveaux dossiers .....	27
CHEMILLÉ - rue de l'Entracte TR 1946N1	
FOUGERE - rue Richard Sans Peur TR 1893 : convention de participation financière	
MONTREUIL BELLAY - TR 1989 - quartier de la Herse	
LES PONTS DE CE - Résidence autonomie Les Champs Fleuris - Avenue de la Guillebotte	
POUANCE - Gendarmerie - 1 rue des Closeries	
◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS .....	37
✓ MONTREVAULT SUR EVRE (commune déléguée Saint-Pierre-Montlimart) : Convention de groupement de commandes - construction d'une médiathèque et de logements sociaux	
✓ LONGUÉ JUMELLES - Tr. 1807 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise BOISSEAU Hors-site	
✓ LONGUÉ JUMELLES - Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage – ancien Hôpital	
✓ MONTREUIL JUIGNE - Tr. 0097 : Convention de mise à disposition par Maine-et-Loire Habitat d'une aire de jeux	
✓ Recensement des achats publics	
➤ GESTION PATRIMONIALE .....	65
◆ VENTE DE LOGEMENTS PARC ANCIEN.....	66
✓ Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2023 : ARMAILLE – 5B rue d'Anjou .....	65
◆ VENTE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ.....	67
✓ ANDARD (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Tr. 1696-0002 : vente d'un local d'activité.....	66
◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES .....	67
✓ Nouveaux dossiers .....	67
➤ GESTION LOCATIVE	70
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES.....	72
✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires.....	70
◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT.....	73
✓ DISTRÉ – Maison d'enfants à caractère social (Tr. 1779) : clôture de la fiche financière.....	73

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

### ➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 29 MAI 2024

- Approbation du procès-verbal de la séance du 19 avril 2024
- Contrat du Directeur général : Proposition de Revalorisation de la part forfaitaire
- Contrat du Directeur général : Attribution de la part variable du Directeur général
- Engagement des opérations nouvelles
  - 1°) - Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :
    - AUBIGNÉ-SUR-LAYON - lotissement La Pierre Lavée (Mandat d'études)
    - LA CHAPELLE-ROUSSELIN (Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) rue Gasnault 8 logements
    - FONTEVRAUD-L'ABBAYE - Le Clos des Perdrielles - 12 logements
    - JARZÉ (Commune déléguée de Jarzé-Villages) Place Norbert Davignon (Mandat d'études)
    - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (Commune déléguée des Garennes-sur-Loire) VEFA Alliance Le Halage 4 logements
    - LA MÉNITRÉ - Rue du pignon blanc - Dossier Fonds vert - 30 logements
    - MURS-ERIGNÉ - Acquisition d'une gendarmerie Rue Gustave Raimbault
    - LA POSSONNIÈRE - VEFA European Homes - Les jardins de Bel Air - 17 logements
    - POUANÇÉ (Commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou) -rue des cèdres- 15 logements
    - SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS (Commune déléguée des Garennes-sur-Loire) - ZAC de la Limousine - Ilot A - 16 logements
    - SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS (Commune déléguée des Garennes-sur-Loire) - ZAC de la Limousine - Ilot B - 16 logements
    - SAINT-MACAIRE-EN-MAUGES (Commune déléguée de Sèvremoine) Projet intergénérationnel Rue Louis Pasteur - (Mandat d'études)
    - SAINT-PIERRE-MONTLIMART (Commune déléguée de Montrevault sur Evre) ilot Médiathèque (Mandat d'études)
  - 2°) Modifications des engagement
- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières
  - LA BREILLE-LES-PINS – Rue Du Vau de Chèvre – Tr. 0386
  - CHOLET - Tr 1520 « Les Jardins du Lac » – acquisition bande espaces verts en parties communes

- MURS-ERIGNÉ – Gendarmerie - 16 Bis rue Gustave Raimbault
- LA POSSONNIÈRE – Rue des Coulaines – Tr. 2008 : Acquisition en VEFA
- SAINT-FLORENT-LE-VIEIL (Commune déléguée de Mauges-sur-Loire) – Rue de Mortemart – Tr.0262
- TIERCÉ – Ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723 – 5203 : protocole d'accord pour servitude d'échelle et protocole d'accord transactionnel
- INGRANDES-SUR-LOIRE (Tr. 1888-5206) - Protocoles transactionnels
- MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier entreprise COIGNARD
- MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise FREMY
- SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Tr. 1690 : Pénalités financières suite retard dans la levée de réserves de réception – entreprise LUCAS
- VIVY - Tr. 1799-1800-1801-1802 : Conventions de participation financière Maine-et-Loire Habitat / Association Matière Grise
- Marché de services tests d'infiltrométrie et de contrôles des systèmes de ventilation mécanique : convention de groupement de commandes Maine-et-Loire Habitat / Jaxed
- Recensement des achats publics
- Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024
- TRÉMONT (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) – Levée d'interdiction de vente d'un logement
- Cessions foncières et immobilières
  - LES ALLEUDS (Commune déléguée de Brissac-Loire-Aubance) – Impasse des Magnolias Tr. 1593-1594
  - AVRILLÉ – Rue Albert Schweitzer – Tr. 0093
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergement
  - LE LONGERON (commune déléguée de Sèvremoine) – EHPAD « Le Clair Logis » (Tr. 1645) : avenant n° 2 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
  - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Demande de subventions pour des travaux de réhabilitation (Tr. 0223 / 0737)
  - VERNOIL-LE-FOURRIER – Résidence autonomie « Les Tamaris » (Tr. 0446) : avenant n° 7 à la convention de gestion pour suspension du taux de provision et convention de participation financière

**Délibération : Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

➤ **FINANCES**

◆ **GESTION DE TRÉSORERIE - EMPRUNTS**

✓ **Souscriptions d'emprunts réalisés suite à délégation**

Dans sa séance 7 septembre 2021, le Conseil d'administration a donné délégation au Directeur général pour souscrire des emprunts à condition qu'une information soit portée à la connaissance du Bureau.

À cet effet, vous êtes invités à prendre connaissance de la liste des souscriptions d'emprunts destinés à financer les opérations de construction et de réhabilitation réalisés entre le 30/03/2023 et le 30/04/2024.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur cette liste.

**Délibération** : Au regard des éléments présentés, les membres du Bureau du Conseil d'administration n'ont pas d'observations à formuler et approuvent les emprunts souscrits par le Directeur général dans le cadre de la délégation.

**Liste des emprunts souscrits  
du 1/04/2023 au 30/04/2024**

**I - Emprunts destinés à financer les travaux de constructions neuves et les travaux d'amélioration**

LIBELLÉ	DATE D'EFFET	N° FICHE	N° DE CONTRAT	PRÊTEUR	TYPE DE PRÊT	DATE D'ÉCHÉANCE	DERNIÈRE ÉCHÉANCE	DURÉE EN ANNÉE	TYPE TAUX	INDICE	MARGE (%)	TAUX (%)	PÉRIODE	CAPITAL
DIVERS PROGRAMMES	22/11/2023	8186	802087E	1644 - CAISSE D'ÉPARGNE	AUTRE PRÊT BANCAIRE	01/07/2024	01/04/2030	6	R	LIVRET A	0,30000	3,30	T	4 000 000,00
<b>TOTAL AUTRE PRÊT BANCAIRE</b>														<b>4 000 000,00</b>
ST LEZIN	12/05/2023	8180	5538497	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/06/2024	01/06/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	32 500,00
ST LEZIN	12/05/2023	8181	5538496	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/06/2024	01/06/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	41 000,00
ST LEZIN	12/05/2023	8182	5538396	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/06/2024	01/06/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	11 900,00
ST LEZIN	12/05/2023	8183	5538397	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/06/2024	01/06/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	34 100,00
ST LEZIN	15/05/2023	8184	5538457	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/06/2024	01/06/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	31 300,00
ST LEZIN	15/05/2023	8185	5538458	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/06/2024	01/06/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	30 200,00
INGRANDES SUR LOIRE	26/07/2023	8191	5550061	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	627 000,00
INGRANDES SUR LOIRE	26/07/2023	8192	5550062	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2053	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,76	A	500 000,00
MONTJEAN SUR LOIRE	25/07/2023	8195	5549093	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2053	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,76	A	600 000,00
MONTJEAN SUR LOIRE	25/07/2023	8196	5549092	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	660 000,00
ST FLORENT LE VIEIL	25/07/2023	8197	5549711	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	462 000,00
ST FLORENT LE VIEIL	25/07/2023	8198	5549712	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2053	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,76	A	480 000,00
POUANCE	25/07/2023	8200	5549718	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	759 000,00
POUANCE	25/07/2023	8201	5549719	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2053	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,76	A	451 000,00
SEGRE	11/09/2023	8207	5556421	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	62 500,00
SEGRE	11/09/2023	8208	5553809	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	152 000,00
CHAMP SUR LAYON	11/09/2023	8209	5553635	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	35 000,00
CHAMP SUR LAYON	11/09/2023	8210	5554480	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	40 000,00
CANTENAY EPINARD	11/09/2023	8211	5553551	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	40 000,00
CANTENAY EPINARD	11/09/2023	8212	5553794	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	29 000,00
DOUE LA FONTAINE	11/09/2023	8213	5553139	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	87 000,00
DOUE LA FONTAINE	11/09/2023	8214	5554165	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	99 000,00
SEGRE	11/09/2023	8215	5554504	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	100 000,00
SEGRE	11/09/2023	8216	5553801	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/10/2024	01/10/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	70 000,00
CHEMILLE	26/07/2023	8234	5550072	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2053	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,76	A	250 000,00
CHEMILLE	26/07/2023	8235	5550071	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	594 000,00
POUANCE	25/07/2023	8237	5549131	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2053	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,76	A	875 000,00
POUANCE	25/07/2023	8238	5549130	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/08/2024	01/08/2048	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	1 155 000,00
CREM 2023 LOT1	26/10/2023	8283	5562832	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/11/2024	01/11/2038	15	R	LIVRET A	-0,75000	2,25	A	1 800 000,00
CREM 2023 LOT1	26/10/2023	8284	5562833	1641 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/11/2025	01/11/2049	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	1 800 000,00
GENNES	28/03/2024	8348	5592719	1642 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/04/2025	01/04/2049	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	337 500,00
GENNES	28/03/2024	8349	5592720	1643 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/04/2025	01/04/2054	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,70	A	432 500,00
ANDREZE	28/03/2024	8351	5592049	1644 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/04/2025	01/04/2049	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	648 000,00
ANDREZE	28/03/2024	8352	5592050	1645 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/04/2025	01/04/2054	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,70	A	276 000,00
ALLONNES	28/03/2024	8353	5592726	1646 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/04/2025	01/04/2054	30	F	TAUX FIXE	0,00000	3,70	A	758 000,00
ALLONNES	28/03/2024	8355	5592725	1647 - C.D.C.	ECO PRÊT	01/04/2025	01/04/2049	25	R	LIVRET A	-0,25000	2,75	A	504 000,00
<b>TOTAL ECO PRÊT</b>														<b>14 864 500,00</b>





LIBELLÉ	DATE D'EFFET	N° FICHE	N° DE CONTRAT	PRÊTEUR	TYPE DE PRÊT	DATE D'ÉCHÉANCE	DERNIÈRE ÉCHÉANCE	DURÉE EN ANNEE	TYPE TAUX	INDICE	MARGE (%)	TAUX (%)	PÉRIODE	CAPITAL
MONTRÉUIL JUIGNE	06/07/2023	8260	5546473	1641 - C.D.C.	PLS	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	121 002,00
MONTRÉUIL JUIGNE	06/07/2023	8261	5546474	1641 - C.D.C.	PLS	01/04/2025	01/04/2064	40	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	147 290,00
MONTRÉUIL JUIGNE	06/07/2023	8262	5546475	1641 - C.D.C.	PLS	01/04/2025	01/04/2064	40	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	178 654,00
STE GEMMES SUR LOIRE	09/01/2024	8313	5571732	1641 - C.D.C.	PLS	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	126 918,00
STE GEMMES SUR LOIRE	09/01/2024	8314	5571733	1641 - C.D.C.	PLS	01/12/2025	01/12/2064	40	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	234 962,00
STE GEMMES SUR LOIRE	09/01/2024	8317	5571738	1641 - C.D.C.	PLS	01/12/2025	01/12/2064	40	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	242 204,00
CHEMILLE	09/01/2024	8320	5573313	1641 - C.D.C.	PLS	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	62 751,00
CHEMILLE	09/01/2024	8321	5573314	1642 - C.D.C.	PLS	01/05/2026	01/05/2065	40	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	103 965,00
CHEMILLE	09/01/2024	8324	5573309	1643 - C.D.C.	PLS	01/05/2026	01/05/2065	40	R	LIVRET A	1,11000	4,11	A	96 585,00
<b>TOTAL PLS</b>														<b>1 313 931,00</b>
CHEMILLE	07/04/2023	8149	5533838	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/02/2025	01/02/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	446 475,00
ST CRESPIN SUR MOINE	29/06/2023	8203	5546505	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/07/2024	01/07/2063	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	261 543,00
GENNES	06/07/2023	8219	5545258	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/05/2025	01/05/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	220 685,00
ST GEORGES SUR LOIRE	30/06/2023	8222	5546469	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/07/2025	01/07/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	681 375,00
CHALONNES SUR LOIRE	30/06/2023	8227	5546603	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/02/2025	01/02/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	351 451,00
LE TREMBLAY	06/07/2023	8230	5546959	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/04/2025	01/04/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	86 315,00
L'HOTELLERIE DE FLEE	30/06/2023	8241	5543819	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/04/2025	01/04/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	151 015,00
AUVERSE	29/06/2023	8245	5544531	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/01/2025	01/01/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	283 615,00
LE LOUROUX BECONNAIS	29/06/2023	8248	5544256	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/08/2025	01/08/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	287 740,00
CHEFFES SUR SARTHE	29/06/2023	8252	5544126	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/03/2025	01/03/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	166 149,00
GENNES	25/07/2023	8258	5547499	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/05/2025	01/05/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	579 220,00
CHEMILLE	25/07/2023	8264	5546931	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/06/2025	01/06/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	229 262,00
CHALONNES SUR LOIRE	25/07/2023	8267	5546626	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/03/2025	01/03/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	192 049,00
CHEMILLE	25/07/2023	8272	5546907	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/06/2025	01/06/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	199 641,00
ST LAURENT DU MOTTAY	27/10/2023	8277	5561174	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/06/2025	01/06/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	221 362,00
ST GERMAIN SUR MOINE	27/10/2023	8281	5561476	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/09/2025	01/09/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	351 090,00
DOUE LA FONTAINE	09/01/2024	8303	5573678	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/12/2025	01/12/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	932 361,00
STE GEMMES SUR LOIRE	09/01/2024	8312	5571737	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/12/2025	01/12/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	553 089,00
MONTFAUCON	25/03/2024	8334	5590779	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/08/2025	01/08/2064	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	516 738,00
GESTE	20/11/2023	8289	5567151	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/01/2027	01/01/2066	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	1 300 405,00
DISTRE	09/01/2024	8308	5571670	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/08/2026	01/08/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	842 387,00
CHEMILLE	09/01/2024	8318	5571814	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/05/2026	01/05/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	387 312,00
ST MACAIRES EN MAUGES	09/01/2024	8326	5573728	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/04/2026	01/04/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	718 821,00
MELAY	25/03/2024	8330	5589772	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/06/2026	01/06/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	136 511,00
MELAY	26/03/2024	8338	5592746	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/06/2026	01/06/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	540 617,00
MELAY	25/03/2024	8344	5589791	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/06/2026	01/06/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	131 238,00
VIVY	07/03/2024	8357	5587021	1641 - C.D.C.	PLUS CONSTRUCTION	01/02/2026	01/02/2065	40	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	309 996,00
<b>TOTAL PLUS CONSTRUCTION</b>														<b>11 078 462,00</b>
CHEMILLE VEFA	07/04/2023	8148	5533839	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/05/2024	01/05/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	140 163,00
T1817N1 ST CRESPIN SUR MOINE	29/06/2023	8205	5543890	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	106 368,00
GENNES	06/07/2023	8217	5545259	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	53 308,00
ST GEORGES SUR LOIRE	30/06/2023	8221	5546472	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	215 466,00
CHALONNES SUR LOIRE	30/06/2023	8225	5546602	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	113 573,00
LE TREMBLAY	06/07/2023	8229	5546958	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	25 268,00
L'HOTELLERIE DE FLEE	30/06/2023	8240	5543820	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	70 343,00
AUVERSE	29/06/2023	8244	5544530	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	87 664,00
LE LOUROUX BECONNAIS	29/06/2023	8251	5544255	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	100 686,00
CHEFFES SUR SARTHE	29/06/2023	8255	5544127	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/07/2024	01/07/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	128 762,00
GENNES	25/07/2023	8256	5547498	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	176 515,00
CHEMILLE	25/07/2023	8266	5546930	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	65 129,00
CHALONNES SUR LOIRE	25/07/2023	8270	5546625	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	100 546,00
CHEMILLE	25/07/2023	8271	5546906	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/08/2024	01/08/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	63 010,00
ST LAURENT DU MOTTAY	27/10/2023	8278	5561177	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/11/2024	01/11/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	130 299,00
ST GERMAIN SUR MOINE	27/10/2023	8282	5561475	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/11/2025	01/11/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	88 086,00
GESTE	20/11/2023	8290	5567150	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/12/2024	01/12/2073	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	432 445,00
DOUE LA FONTAINE	09/01/2024	8306	5573677	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	161 895,00
DISTRE	09/01/2024	8307	5571669	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	286 547,00
STE GEMMES SUR LOIRE	09/01/2024	8311	5571736	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	165 499,00
CHEMILLE	09/01/2024	8319	5571813	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	125 572,00
ST MACAIRES EN MAUGES	09/01/2024	8325	5573727	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/02/2025	01/02/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	294 210,00
MELAY	25/03/2024	8329	5589771	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/04/2025	01/04/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	39 312,00
MONTFAUCON	25/03/2024	8333	5590778	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/04/2025	01/04/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	128 027,00
MELAY	26/03/2024	8337	5592747	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/04/2025	01/04/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	148 147,00
MELAY	25/03/2024	8343	5589790	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/04/2025	01/04/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	38 197,00
VIVY	07/03/2024	8356	5587020	1641 - C.D.C.	PLUS FONCIER	01/04/2025	01/04/2074	50	R	LIVRET A	0,60000	3,60	A	188 447,00
<b>TOTAL PLUS FONCIER</b>														<b>3 673 485,00</b>
DIVERS PROGRAMMES	07/11/2023	8285	CARBONE INS-PACTC20P	1648- ARKEA	PRÊT CARBONE	30/12/2024	30/09/2044	20	R	LIVRET A	0,00000	3,60	T	3 000 000,00
DIVERS PROGRAMMES	03/10/2023	8286	INS-PACTCTOPH49	1648- ARKEA	PRÊT CARBONE	30/12/2024	30/09/2049	25	F	TAUX FIXE	0,00000	3,98	T	4 000 000,00
<b>TOTAL PRÊT CARBONE</b>														<b>7 000 000,00</b>

TOTAL GENERAL

53 855 664,22

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

#### ➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

##### ◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

###### ✓ Engagement des opérations nouvelles

De nouvelles opportunités de développement, ayant donné lieu à des études techniques et financières, ont reçu un avis favorable de notre Commission d'investissements.

Il vous est demandé de vous prononcer sur la liste ci-après, complétée des fiches détaillées par opération, ainsi que sur les opérations soumises à un nouvel examen de la commission d'investissement et de donner votre accord au Directeur général pour engager ces opérations.

#### 1°) - Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissements
LÉZIGNÉ	Rue de la mairie Tr. 1775	6 N 2 AA	22/05/2024
MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ - Commune déléguée de Doué-en-Anjou	Ancien presbytère Logements communaux Tr. 2011	4	22/05/2024
POUANCÉ - Commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou	Gendarmerie Tr. 2014	-	22/05/2024
LA SALLE-DE-VIHIERS - Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou	La Congrégation	38 + crèche	22/05/2024
LES VERCHERS-SUR-LAYON - Commune déléguée de Doué-en-Anjou	Ancienne école Logements communaux Tr. 2010	2	22/05/2024
ALLONNES	Résidence séniors Rue A. Quénard	25	19/06/2024
JUIGNÉ-SUR-LOIRE - Commune déléguée de Les Garennes-sur-Loire	Impasse des Cordiers Tr. 1957	20	19/06/2024
MARTIGNÉ-BRIAND	Les Perrières Logements pour les gens du voyage	8	19/06/2024
MIRÉ	Maison de santé 8 Bis Av du Haut Anjou (mandat d'études)	-	19/06/2024
MONTREUIL-BELLAY	La Herse Acquisition de la maison Tr. 1989	1	19/06/2024
POUANCÉ - Commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou	VEFA Nexity - Rue de la gare - Tr. 2012	34	19/06/2024
VILLEMOSAN	VEFA Maisons Demeurance Les Econnières	2	19/06/2024

**Délibération** : le Bureau du Conseil d'administration après avoir pris connaissance de ces nouvelles opérations donne son accord pour leur engagement avec la réserve suivante :

- Martigné Briand - construction de 8 logements individuels adaptés aux gens du voyage : Il est mentionné la demande de la commune pour qu'un merlon de terre puisse séparer le projet immobilier de la voie routière. L'ensemble des administrateurs refuse que Maine-et-Loire Habitat prenne en charge cette demande qui n'est pas justifiée de leur point de vue.

**LEZIGNÉ**  
6 Rue de la mairie  
Construction de 6 logements + AA de 2 logements

Stade d'avancement : Engagement

Nombre d'habitants	1315
Parc Maine et Loire Habitat	40
Autres bailleurs	71

Déléataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	1	6	3	2

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	3	3		
Total logts	6 ( 3 T.II + 3 T.III )			

Nombre de logements labellisés VSA 3  
3 balcons + 3 jardins + 6 places de parking

**Caractéristiques foncières**

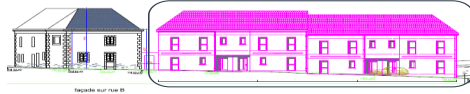
Démolition de logements  
Démolition de logements appartenant à MLH  
Secteur sauvegardé **NON** Risques naturels  
Topo. Prononcée Exposition aux bruits **NON**  
Fondations spéciales/Aménagements adaptés

**Foncier**

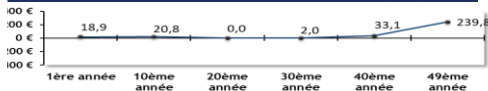
Cœur de bourg **OUI**  
Aménageur  
Nature du terrain

Coût d'acquisition HT	1 €
Coût d'acquisition par logement HT	0 €

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	Nouveau programme suite à l'abandon de l'opération de construction de 3 logements financés en 2022



**Partie Neuf**

**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	593 401 €	
Prestations intellectuelles	116 374 €	
Foncier	211 488 €	
Total	921 262 €	
Total prix de revient	921 262 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	571 078 € 61,99%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	35 730 € 3,88%		
Subvention communale	30 000 € 3,26%		
Autres subventions			
Fonds propres nets	284 454 € 30,88%		
Titres participatifs			
Total financement	921 262 €		

**Ratios**



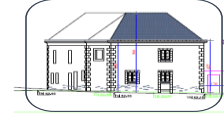
**Fonds propres par logement**

FP non restitués  
47 409 €

**Exemple de Loyers**

		Valeur 01/01/24					
Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
T2	Collectif	52,00	332,80	317,16	15,00		332,16
T3	Collectif	63,00	403,20	384,25	15,00	10,00	409,25
<b>PLAI</b>							
T2	Collectif	52,00	300,56	286,43	10,00		296,43
T3	Collectif	63,00	364,14	347,03	10,00	7,00	364,03

**Partie Aquisition-Amélioration**



**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	1	1		
Total logts	2 T.III			

Nombre de logements labellisés VSA

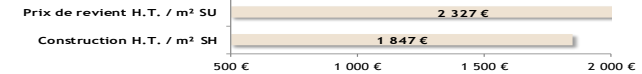
2 balcons + 1 cellier	Coût d'acquisition HT	1 €
	Coût d'acquisition par logement HT	1 €

**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	268 855 €	
Prestations intellectuelles	61 011 €	
Foncier	31 026 €	
Total	360 893 €	
Total prix de revient	360 893 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	233 861 € 64,80%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	6 710 € 1,86%		
Subvention communale	10 000 € 2,77%		
Autres subventions			
Fonds propres nets	110 321 € 30,57%		
Titres participatifs			
Total financement	360 893 €		

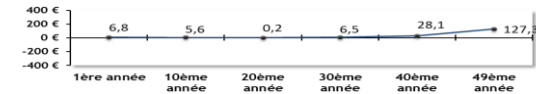
**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non restitués  
55 161 €

**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Exemple de Loyers**

		Valeur 01/01/24					
Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
T3	Collectif	72,00	440,64	419,93			419,93
<b>PLAI</b>							
T3	Collectif	75,00	403,50	384,54			384,54

**Stade d'avancement : Engagement**

Nombre d'habitants	308
Commune nouvelle	11119
Parc Maine et Loire Habitat	-
Commune nouvelle	605
Tous bailleurs	651

Déléguataire CD49 Zone de loyer 3



**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

<i>Commune nouvelle : Doué en Anjou</i>				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
13	83	125	48	16
<i>Commune déléguée : Meigné sous Doué</i>				
-	-	-	-	-

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	4			
Total logts	4 (1 T.IB + 1 T.II + 2 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA				
3 garages superstructures				

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements **NON**  
Démolition de logements appartenant à **N NON**  
Secteur sauve **OUI**  
Topo. Pronon **NON** Exposition aux bruits **NON**  
Assainissement Autonome  
Présence de servitude(s) Cœur de boue **OUI**  
Nouveau découpage cadastrale et servitude passage pour l'accès à la parcelle à négocier avec la collectivité

**PRESENTATION DU BIEN**

**Caractéristiques:**

**Studio:**

- Surface: 27m<sup>2</sup>

**Type 2 :**

- Surface: 45 m<sup>2</sup>

**Type 3 :**

- Surface: 57 m<sup>2</sup>
- Surface: 64m<sup>2</sup>

**Total surface habitable : 193m<sup>2</sup>**

Coût prévisionnel travaux: 283 100€ HT

70 800€/lgt  
1 467€/m<sup>2</sup>

**Données financières**

<b>Dépenses TTC Taux réduit</b>		
	Logements	Tertiaires
réhabilitation	301 890 €	
Prestations intellectuelles	48 676 €	
Foncier	104 276 €	
Total	454 842 €	
Total prix de revient		454 842 €

<b>Financement</b>		en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	376 203 €	82,71%		
Subventions Etat et Déléguataire	2 120 €	0,47%		
Subvention communale				
Autres subventions	20 000 €	4,40%		
Fonds propres nets	56 518 €	12,43%		
Titres participatifs				
Total financement				454 842 €



**Fonds propres par logement**

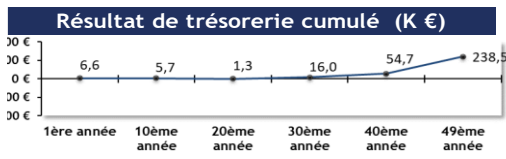
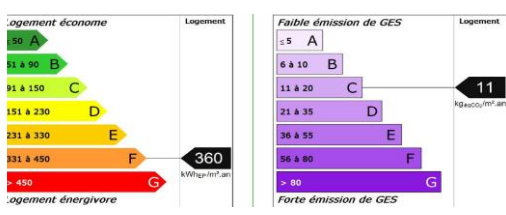
FP non reconstitués  
14 130 €

**Loyers**

DESIGNATION	LOYER ACTUELS	TYPLOGIE	FINANCEMENT	LOYER INCLUS ANNEXE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
Prigent Franck	264 €	T1bis	PLUS	228 €	27
Vide	0	T3	PLUS	431 €	57
Ramdane Yaya	443 €	T3	PLUS	479 €	64
Vide	0	T2	PLUS	350 €	45

**Prix d'acquisition**

Coût d'acquisition HT	72 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	18 000 €
SHAB TOTALE	193,00 m <sup>2</sup>
Coût d'acquisition HT/ m <sup>2</sup>	373 € /m <sup>2</sup>



**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	



**Stade d'avancement : Engagement**



**Caractéristiques foncières**

**Caractéristiques: Année de construction 2009**  
Surface bridage : 249 m<sup>2</sup> (compris garage)

**Caractéristiques: 4 type IV et 2 Type V**

**Type 5 :**

- Surface maison : 107,25m<sup>2</sup>
- Surface Garage : 20,25m<sup>2</sup>

**Type 4 :**

- Surface maison : 89,60m<sup>2</sup>
- Surface Garage : 20,25m<sup>2</sup>

**Total surface habitable : 527,90m<sup>2</sup>**



**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Gendarmerie	Tertiaires
Achat immobilier +frais	1 437 054 €	
travaux des tachat	389 669 €	
Honoraires	49 206 €	
<b>Total</b>	<b>1 875 929 €</b>	
<b>Total prix de revient</b>	<b>1 875 929 €</b>	

Financement	en %	taux	durée
Prêts PLF CDC	1 304 357 €	69,53%	3,00% 40 Ans
Prêts Libres	571 573 €	30,47%	3,80% 30 Ans
<b>Total financement</b>	<b>1 875 929 €</b>		

**TRAVAUX A REALISER LA 1ERE ANNEE**

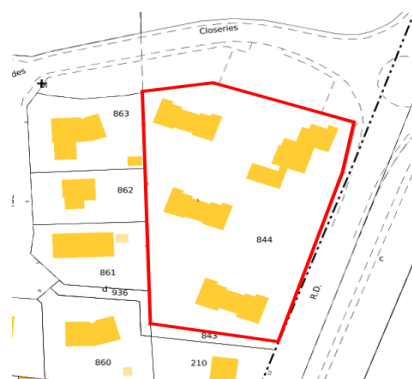
**MONTANT DES TRAVAUX**

- 1) Sécurisation
- 1) Amélioration des conditions de logement et de travail
- 2) Accessibilité
- 2) Développement durable
- 2) Prestations intellectuelles
- OTAL - - - -

Montant travaux sécurisation	Travaux logts	Travaux brigade	TOTAL
154 620	11 550	8 800	174 970
-	61 906	35 640	97 546
-	2 640	-	2 640
-	45 009	19 492	64 501
-	18 000	5 225	23 225
154 620	139 105	69 157	362 882

honoraires de maîtrise d'oeuvre inclus

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Prix d'acquisition**

Coût d'acquisition HT	1 340 000 €
Coût d'acquisition au m <sup>2</sup> HT	1 630 €

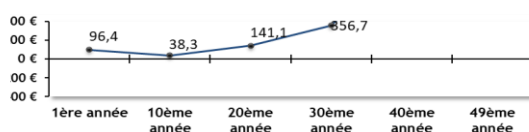
**DONNEES DU VENDEUR**

- LOYER en cours : 105 710 € soit 10,73 €
- (Surface SU : environ 821m<sup>2</sup>)
- Crédit-Bail AUXIFIP : CRD au 03/02/24 = 1 103 055 € (cf tableau d'amortissement transmis)

**PARAMETRES FINANCIERS**

- Intégration surloyer B12 sur 17 ans de 9 623 €/an
- FINANCEMENT Prêt PLF à (livret A+100pb) soit 3 % sur 40 ans
- Taux de Vacance et impayés : 0%
- Taxe foncière : estimation à 5 600 €/an
- PGR : 0,70 % permettant de couvrir les travaux sur 30 ans
- Frais de gestion : 1000 €/lot/an

**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	1015
Commune nouvelle	20826
Parc Maine et Loire Habitat	38
Commune nouvelle	552
Tous bailleurs	1 110

Délégitaire CD49 Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)					
Commune nouvelle : Chemillé en Anjou					
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +	
33	114	145	75	15	
Commune déléguée : La salle de Vihiers					
1	2	0	0	0	

Détail du projet de construction				
	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	7	1		
Collectif	6	20		4
Total logts	38 ( 8 T.IV + 30 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA	30			

8 garages incorporés, 24 emplacements boxés, 3 emplacements non boxés et 3 places de stationnement aérien.

Prix d'acquisition	
Coût d'acquisition HT	70 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	1 842 €

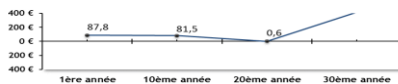
Caractéristiques foncières	
Démolition de logements	NON
Démolition de logements appartenant à M	NON
Secteur sauvi	NON Risques naturels
Topo. Pronon	OUI Exposition aux bruits NON
Fondations spéciales/Aménagements ada	SOUS-SOL SEMI-ENTERRE
Présence de servitude(s)	NON
Gaz de ville	NON

Foncier	
Aménageur	MLH
Equipement petit enfance pris en charge financièrement par la Congrégation	

### PLAN MASSE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



## LA SALLE DE VIHIERS

Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU - La congrégation  
Construction d'une résidence séniors et logements familiaux

30 logements collectifs séniors et 8 logements individuels familiaux et une micro crèche

### Stade d'avancement : Engagement



Données financières		
	Dépenses	
	Logements (TTC fiscal)	MICRO CRECHE (HT)
Construction	4 964 007 €	306 039 €
Prestations intellectuelles	736 652 €	105 929 €
Foncier	1 347 411 €	120 365 €
Total	7 048 070 €	532 332 €
Total prix de revient	7 580 402 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	4 586 649 €	60,51%	
Prêt complémentaire PLS	149 276 €	1,97%	3,11% 40 Ans
Prêts 1%	80 000 €	1,06%	0,75% 40 Ans
Prêt Libre microcrèche	532 332 €	7,02%	3,90% 30 Ans
Subventions Etat et Délégitaire	270 645 €	3,57%	
Autres subventions	61 500 €	0,81%	
Fonds propres nets	1 900 000 €	25,06%	
Total financement	7 580 402 €		

Ratios	
Prix de revient H.T. / m² SU	2 412 €
Construction H.T. / m² SH	2 053 €

Fonds propres par logement	
FP non reconstruits	50 000 €

Exemple de Loyers			
Marges locatives pour le calcul du loyer			8,00%
Valeur 01/01/24			RE2020 niveau 2025

Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
T3	Collectif	69,75	430,36	410,13	45,00		455,13
T4	Individuel	84,00	475,44	453,09	45,00	10,00	508,09
PLAI							
T3	Collectif	69,75	381,53	363,60	40,00		403,60
T4	Individuel	84,00	421,68	401,86	40,00	7,00	448,86
PLS							
T3	Collectif	67,94	587,68	560,06	45,00	10,00	615,06

MICRO CRECHE				
SU	loyer mensuel au m² HT (hors charges hors TEPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TEPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TEPB)	Prix de vente TTC
185,00	12,20	14,64	2 708,40	661 103,24

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	



**Stade d'avancement : Engagement**

Nombre d'habitants	904
Commune nouvelle	11119
Parc Maine et Loire Habitat	39
Commune nouvelle	605
Tous bailleurs	651

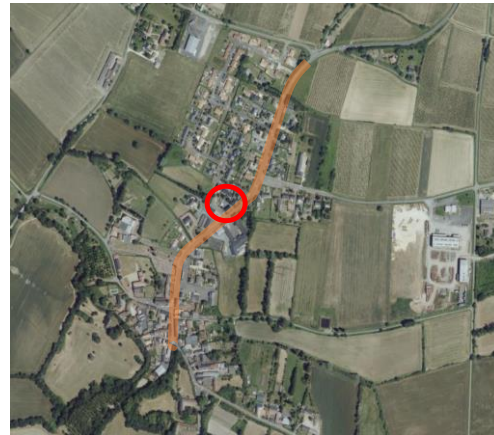
Déléguataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

Commune nouvelle : Doué en Anjou				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
13	83	125	48	16
Commune déléguée : Les verchers sur Layon				
0	1	1	0	0

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif		2		
Total logts		2 T.IV		
Nombre de logements labellisés VSA				



**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements **NON**  
Démolition de logements appartenant à **MNON**  
Secteur sauve **NON**  
Topo. Pronon **NON** Exposition aux bruits **NON**

**Foncier**

Cœur de bourg **OUI**  
Aménageur **NON**  
Nature du ter **Ancienne Ecole devenue deux logements**

**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Réhabilitation	109 033 €	
Prestations intellectuelles	24 463 €	
Foncier	70 221 €	
Total	203 717 €	
Total prix de revient		203 717 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	153 597 €	75,40%	
Subventions Etat et Déléguataire	12 120 €	5,95%	
Subvention communale			
Autres subventions	10 000 €	4,91%	
Fonds propres nets	28 000 €	13,74%	
Titres participatifs			
Total financement			203 717 €

**PRESENTATION DU BIEN**

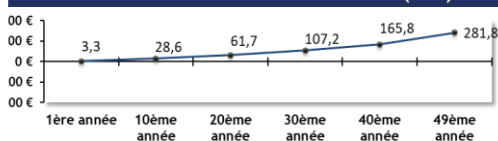


Coût prévisionnel: 100 600€ HT

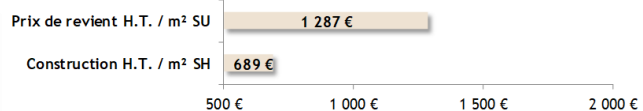
50 300€/lgt  
670 €/m<sup>2</sup>

Coût d'acquisition HT	56 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	28 000 €

**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
14 000 €

**Loyers**

DESIGNATION	LOYER ACTUELS	TYPLOGIE	FINANCEMENT	ESTIMATION LOYERS MLH si remise en location	LOYER ACCESSOIRES	SURFACE (m <sup>2</sup> )
M. & Mme PLUMEJEAU Yves	375,89€	T4	PLAI	393,98€	-	75
HACAULT David	325,89€	T4	PLAI	393,98€	-	75

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	



Nombre d'habitants	2975
Parc Maine et Loire Habitat	107
Autres bailleurs	144

Déléataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
6	17	34	14	1

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	3	1		
Collectif	7	11		3
Total logts	25 (13 T.II + 12 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA	25			

14 balcons + 10 jardins + 21 places de parking + 2 garages  
incorporés + 2 garages superstructure

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements Non  
Démolition de logements appartenant à MLH Non  
Secteur sauvegardé Risques naturels  
Topo. Prononcée Exposition aux bruits  
Fondations spéciales/Aménagements adaptés  
Présence de servitude(s)  
Gaz de ville

**Foncier**

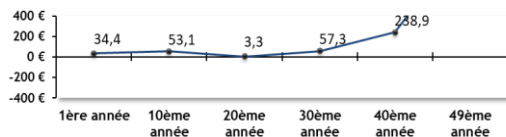
Cœur de bourg  
Aménageur  
Nature du terrain

Coût d'acquisition HT	200 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	8 000 €

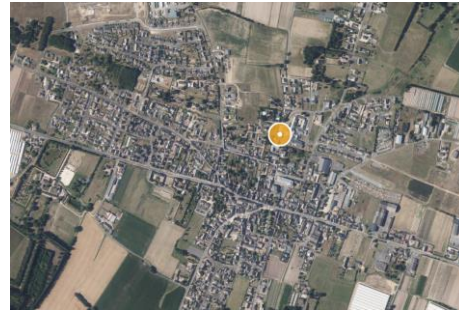
**PLAN MASSE DU PROJET**



**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Stade d'avancement : Engagement**

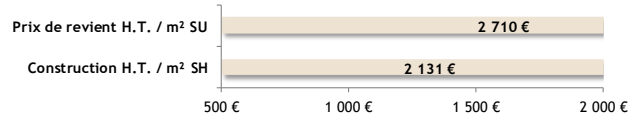


**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	2 595 242 €	
Prestations intellectuelles	359 402 €	
Foncier	1 004 758 €	
Total	3 959 402 €	
Total prix de revient	3 959 402 €	

<b>Financement</b>		en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	2 428 030 €	61,32%		
Prêts Booster PHB CDC			1,76%	40 Ans
Prêts 1%			0,75%	40 Ans
Prêts complémentaire PLS	76 503 €	1,93%	3,11%	40 Ans
Subventions Etat et Déléataire	193 070 €	4,88%		
Subvention communale				
Autres subventions	66 000 €	1,67%		
Fonds propres nets	1 195 799 €	30,20%		
Titres participatifs				
<b>Total financement</b>	3 959 402 €			

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
47 832 €

**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer 15,00% RE2020  
Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
Type	Nature						
T2	Collectif	45,50	315,77	300,93	15,00		315,93
T3	Collectif	63,00	437,22	416,67	15,00	10,00	441,67
T3	Individuel	66,00	440,22	419,53	45,00	10,00	474,53
PLAI							
T2	Collectif	45,50	284,83	271,44	10,00		281,44
T3	Collectif	63,50	397,51	378,83	10,00		388,83
T3	Individuel	63,00	375,48	357,83	40,00	7,00	404,83
PLS							
T2	Collectif	45,00	433,35	412,98	15,00	10,00	437,98

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
28/05/2019	Engagement - Avis favorable	25 logements Fonds propres : 15 208 €/logt Acquisition : 175 000€ Ratio prix de revient H.T./m² SU : 1 785 € Ratio coût construction HT / m² SH : 1 402 €
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	2787
Commune nouvelle	4567
Parc Maine et Loire Habitat	39
Commune nouvelle	58
Tous bailleurs	62

Délégataire CD49 Zone de loyer 2

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : LES GARENNES SUR LOIRE				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	8	17	12	0
Commune déléguée : JUIGNE SUR LOIRE				
0	8	16	11	0

### Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	8	12		
Total logts	20 (10 T.II + 8 T.III + 2 T.IV)			
Nombre de logements labellisés VSA				
9 balcons + 2 terrasses + 18 places de parking + 2 garages superstructure				

### Caractéristiques foncières

Démolition de logements **OUI**  
Démolition de logements appartenant à MLH **NON**  
Secteur sauvegardé **OUI** Risques naturels **RADON**  
Topo. Prononcée **NON** Exposition aux bruits **NON**  
Fondations spéciales / Aménagements adaptés **NON**

### Foncier

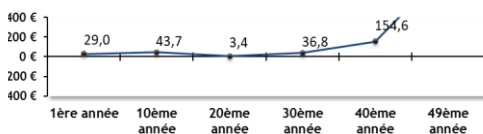
Cœur de bourg **OUI**  
**DEMOLITION A CHARGE DE LA COMMUNE**

Coût d'acquisition HT	120 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	6 000 €

### PLAN MASSE DU PROJET



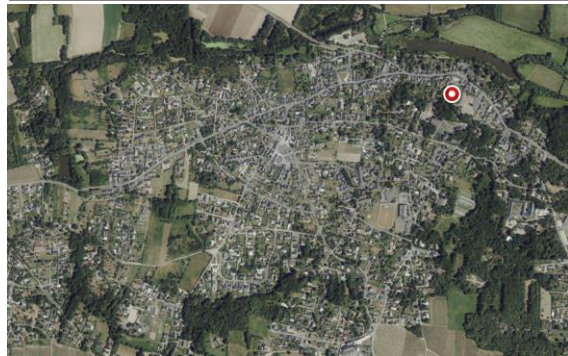
### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	Opération de 9 logements initialement validée en commission d'investissement portée à 20 logements

### Stade d'avancement : Engagement

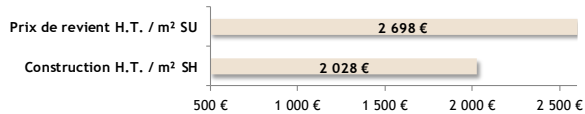


### Données financières

Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements
Construction	2 053 000 €
Prestations intellectuelles	341 276 €
Foncier	925 244 €
Total	3 319 520 €
Total prix de revient	3 319 520 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	2 180 127 €	65,68%	
Prêts 1%	40 000 €	1,20%	0,75%
Subventions Etat et Déléguataire	98 800 €	2,98%	
Subvention communale	60 000 €	1,81%	
Fonds propres nets	940 594 €	28,34%	
Total financement	3 319 520 €		

### Ratios



### Fonds propres par logement

FP non reconstitués  
47 030 €

### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 15,00% RE2020

Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
Type	Nature					
T2	Collectif	47,50	348,65	332,26	15,00	347,26
T3	Collectif	63,00	462,42	440,69	15,00	455,69
T4	Collectif	84,50	620,23	591,08	45,00	636,08
PLAI						
T2	Collectif	47,50	316,83	301,94	10,00	311,94
T3	Collectif	63,00	420,21	400,46	10,00	410,46
T4	Collectif	84,50	563,62	537,13	40,00	577,13

**Stade d'avancement : Engagement**



Nombre d'habitants	2014
Commune nouvelle	3994
Parc Maine et Loire Habitat	17
Commune nouvelle	26
Tous bailleurs	166

Délégataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

Commune nouvelle : Terranjou				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
3	10	12	9	0
Commune déléguée : Martigné Briand				
2	9	4	4	0

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel		8		
Collectif				
Total logts	8 T.II			
Nombre de logements labellisés VSA				
8 jardins				

**Caractéristiques foncières**

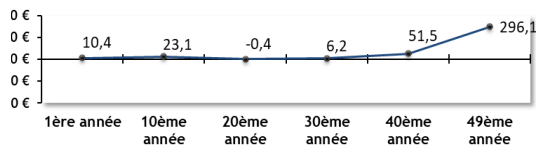
Démolition de logements  
Démolition de logements appartenant à MLH  
Secteur sauvegardé Risques naturels  
Topo. Prononcée Exposition aux bruits  
Fondations spéciales/Aménagements adaptés  
Présence de servitude(s)  
Gaz de ville

**Foncier**

Cœur de bourg  
Aménageur  
Nature du terrain

Cession d'un foncier à l'Euro symbolique. Démolition et viabilisation à la charge de MLH

**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**LOYERS**

Type	Nature	Surface		Loyer au m <sup>2</sup> Plafonné	Loyer mensuel	Loyer accessoire jardin	Loyer accessoire stationnement	Loyer total maxi	loyer avec RLS	forfait charges	loyer total+ charges
		Utile	0								
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	0	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87
T2	Individuel	60	0	5,78	346,8	7	0	353,80	337,92	29,95	367,87

**Avis des Commissions travaux**

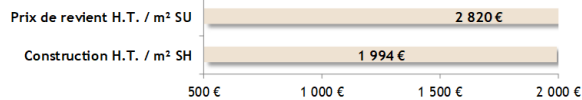
Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	

**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	869 295 €	
Prestations intellectuelles	126 810 €	
Foncier	432 044 €	
Total	1 428 149 €	
Total prix de revient		1 428 149 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	773 816 € 54,18%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Délégataire	207 040 € 14,50%		
Subv CC Loire Layon Aubance	90 000 € 6,30%		
Autres subventions			
Fonds propres nets	357 293 € 25,02%		
Titres participatifs			
Total financement			1 428 149 €

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

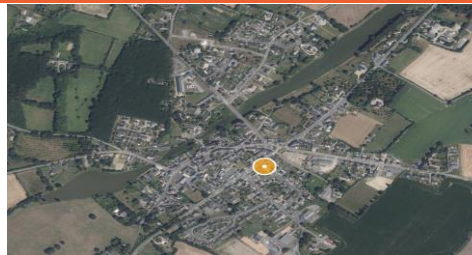
FP non reconstitués	44 662 €	FP reconstitués	0 €
---------------------	----------	-----------------	-----

**PLAN MASSE DU PROJET**





**Stade d'avancement : Mandat d'études**



**PREAMBULE**

Considérant que Miré a pour projet la création d'une maison médicale et de logements locatifs avec la réalisation d'une opération de renouvellement urbain dont les références cadastrales seront à confirmer par la Collectivité.

Cette opération intégrant la démolition d'un hangar existant doit permettre de développer un projet d'utilité publique : une Maison Médicale et des logements locatifs.

Considérant que la réalisation des études préalables doit faire l'objet d'une estimation financière prévisionnelle en particulier de la démolition et de la viabilisation.

**1 : Objet**

La présente convention a pour objet de préciser les modalités et conditions dans lesquelles la Commune confie à Maine et Loire Habitat, qui l'accepte, un mandat d'études, conformément aux dispositions de l'article L.300-3 du Code de l'urbanisme.

A cet effet, la Commune confie à Maine-et-Loire Habitat le soin de réaliser l'étude de faisabilité technico-financière sur le nouveau périmètre ci-après défini, ainsi que les diagnostics nécessaires à la réalisation du projet et permettant de se prononcer sur l'opportunité de sa réalisation.

La présente convention a pour objet de préciser également les modalités de validation des études, les modalités de prise en charge financière des études préalables ainsi que le planning.

**2 : Exécution des études**

Maine-et-Loire Habitat assure une mission de coordination et de pilotage.

Maine-et-Loire Habitat s'engage à effectuer avec toute diligence les études confiées à des tiers.

Les études à réaliser par l'Office comprennent :

Les diagnostics préalables et toute autre étude ou expertise pouvant apparaître nécessaire à l'avancée de la mission, à savoir :

- L'étude capacitaire par un architecte
- Relevé topographique
- Etude amiante et plomb avant démolition
- Etudes géotechniques, d'infiltration et pollution
- Le chiffrage estimatif du nouveau projet

L'établissement de l'étude financière permettant de définir les paramètres de l'équilibre de l'opération avec un planning pré-opérationnel recalé.

A cet effet, les parties confient à Maine-et-Loire Habitat le soin de réaliser ces études sur le périmètre défini dans le préambule.

Maine-et-Loire Habitat choisira les prestataires pour la réalisation de ces études dans le respect des règles de passation et d'exécution des marchés publics applicables à la Commune.

Maine-et-Loire Habitat s'engage à informer régulièrement les autres parties de l'avancement des études.

Maine-et-Loire Habitat, après avoir pris en compte l'ensemble des études proposera une étude exhaustive (financière et technique) sur la faisabilité du projet.

Une réunion de restitution de l'étude finalisée sera organisée avec les représentants de la Commune. A l'issue de la réunion, les instances délibératives compétentes délibèrent sur la poursuite du projet

**3 : Montant des dépenses à engager par le mandataire**

A ce stade, le coût prévisionnel des études préalables confiées à des tiers est estimé à environ 31 201€ HT.

	HT
Etude capacitaire	500 €
Diagnostics plomb, amiante avant réhabilitation ou démolition selon les secteurs	14990€
Investigations sur les Eaux Souterraines	7 045€
Investigation sur les gaz du sol	2 730€
Relevé topographique + bornage contradictoire	1 936 €
Etude géotechniques + Sondages	4 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>31 201-€</b>

Ce montant constitue une estimation à réajuster sur les coûts réels à contractualiser à l'issue des procédures de consultation.

Le coût des études comprend les dépenses se rattachant à la passation des marchés. Il ne comprend pas en revanche la rémunération forfaitaire du mandataire mentionnée à l'article 6.

**6 : Rémunération du mandataire - paiement des prestations**

REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le montant de la rémunération forfaitaire est fixé à 5 000€ H.T., soit 6 000 € T.T.C. (T.V.A. 20 %). Ce montant n'est pas révisable.

La rémunération est due au mandataire quelle que soit l'issue des études réalisées, que la réalisation des études soit totale ou partielle.

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	



Nombre d'habitants	3726
Parc Maine et Loire Habitat	374
Autres bailleurs	408

Déléataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
6	36	51	23	2

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	13	4		
Collectif	5	21		

Total logts **48 (8 T.II + 25 T.III + 15 T.IV)**

Nombre de logements labellisés VSA

39 jardins + 2 celliers + 21 places de parking + 14 garages  
incorporés + 13 garages superstructure

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements : **52** dont conventionnés : **52**  
Démolition de logements appartenant à MLH : **OUI**

Secteur sauvegardé : **NON** Risques naturels **Argile**  
Topo. Prononcée : **NON** Exposition aux bruits : **NON**

Fondations spéciales/Aménagements adaptés **NON**  
Dévoisement du réseau de chauffage à prévoir

**Foncier**

Aménageur : **MLH**  
Nature du terrain : **Foncier propriété de l'Office**  
Maison du riverain :

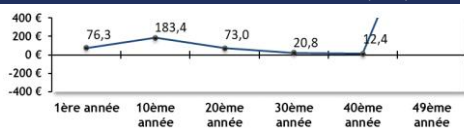
Coût d'acquisition net	100 000
Coût d'acquisition par logement	2 083

Passage en perte de la démolition **612 000 €**

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Stade d'avancement : Engagement**



**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Total prix de revient	<b>8 897 851 €</b>	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	5 550 495 €	62,38%	
Prêts Booster PHB CDC			1,76%
Prêts 1%	160 000 €	1,80%	0,75%
Prêts Libres	205 236 €	2,31%	3,11%
Subventions Etat et Déléataire	432 120 €	4,86%	
Subvention communale	<b>150 000 €</b>	1,69%	
Aides SAUMUR Agglo	96 000 €	1,08%	
Fonds propres nets	2 304 000 €	25,89%	
Titres participatifs			
<b>Total financement</b>	<b>8 897 851 €</b>		

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non  
restitués  
48 000 €

**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer **10,00%** **RE 2020**

Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stations	Jardins	Loyer total RLS
Type	Nature						
T3	Collectif	65,00	414,70	395,21	15,00	10,00	420,21
T4	Individuel	82,00	498,56	475,13	45,00	10,00	530,13
PLAI							
T2	Collectif	45,00	262,35	250,02	10,00		260,02
T3	Collectif	65,00	378,95	361,14	10,00		371,14
T3	Individuel	67,00	369,17	351,82	40,00		391,82
T4	Individuel	80,00	440,80	420,08	40,00		460,08

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
27/06/2023	Engagement - Avis favorable	46 logements logements Ratio prix revient HT/m² SU : 2 449 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 929 € Fonds propres : 34 979 €/logt Titres participatifs : 8 000€/logt Revente de 4 logts à 25 ans
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	Opération portée de 46 à 48 logements acquisition d'une maison riverain

Nombre d'habitants	3438
Commune nouvelle	8970
Parc Maine et Loire Habitat	197
Commune nouvelle	401
Tous bailleurs	509

Déléguataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

Commune nouvelle : OMBRÉE D'ANJOU				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
10	38	47	29	6
Commune déléguée : POUANCÉ				
7	23	25	17	4

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	17	17		
Collectif				

Total logts 34 ( 14 T.III + 20 T.IV)  
Nombre de logements labellisés VSA   
34 jardins + 14 abris de jardins + 14 places de parking + 20 garages incorporés

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements  
Démolition de logements appartenant à MLH  
Secteur sauvegardé Risques naturels  
Topo. Prononcée Exposition aux bruits  
Fondations spéciales / Aménagements adaptés  
Présence de servitude(s)  
Gaz de ville

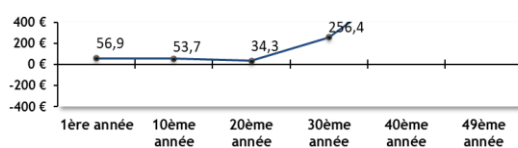
**Foncier**

VEFA	
Shab	2 658 m <sup>2</sup>
Prix d'achat HT	5 714 765 €
Prix au m <sup>2</sup> /shab	2 150 €/m <sup>2</sup>

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Stade d'avancement : Engagement**

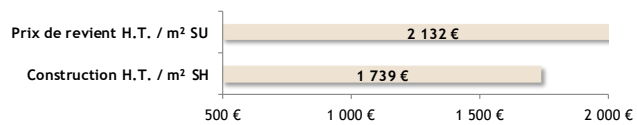


**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Acquisition frais inclus	6 268 023 €	
Prestations intellectuelles		
aléas	55 007 €	
Total	6 323 030 €	
Total prix de revient	6 323 030 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	4 508 370 € 71,30%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	100 000 € 1,58%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	112 285 € 1,78%		
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	1 602 375 € 25,34%		
Titres participatifs			
Total financement	6 323 030 €		

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
47 129 €

**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer 5,00% RE2020  
Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Celliers	Loyer total RLS
Type	Nature							
T3	Individuel	75,76	437,14	416,59	15,00	10,00	5,00	446,59
T4	Individuel	86,56	499,45	475,98	45,00	10,00		530,98
PLAI								
T3	Individuel	69,73	361,90	344,89	10,00	7,00		361,89
T4	Individuel	86,56	449,25	428,14	40,00	7,00		475,14

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - avis favorable	

Nombre d'habitants	689
Commune nouvelle	4903
Parc Maine et Loire Habitat	3
Commune nouvelle	139
Tous bailleurs	151

Déléguataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

Commune nouvelle : VAL D'ERDRE AUXENCE				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
1	23	30	13	6
Commune déléguée : VILLEMOSAN				
-	-	-	-	-

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel		2		
Collectif				
<b>Total logts</b>		<b>2 T.IV</b>		
Nombre de logements labellisés VSA				
2 places de parking + 2 jardins+ 2 celliers				

**Caractéristiques foncières**

Foncier dans un lotissement

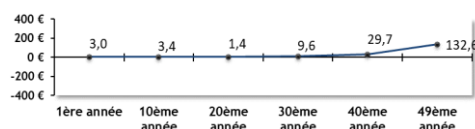
**Foncier**

VEFA	
Shab	166,00 m2
Prix d'achat HT	337 709,80 €
Prix au m²/shab	2 034,40 m2

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Stade d'avancement : Engagement**

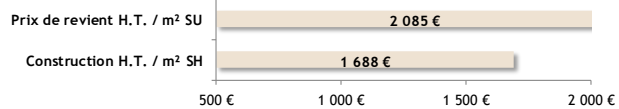


**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	295 577 €	
Prestations intellectuelles		
Foncier	79 523 €	
<b>Total</b>	<b>375 100 €</b>	
<b>Total prix de revient</b>		<b>375 100 €</b>

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	264 864 € 70,61%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	12 300 € 3,28%		
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	97 936 € 26,11%		
Titres participatifs			
<b>Total financement</b>			<b>375 100 €</b>

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
48 968 €

**Exemple de Loyers**

Marges locales pour calcul du loyer 5%  
Performance énergétique RE 2020

Valeur 01/01/24

PLAI	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
T3 Individuel	87,25	444,98	424,07	10,00	7,00	441,07
T4 Individuel	83,25	424,58	404,62	10,00	7,00	421,62

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - Avis Favorable	sous réserve que le prix d'acquisition soit ramené à 2000€/m²

2°) - Opérations soumises à un nouvel examen de la Commission d'investissements suite à des modifications entraînant une mise à jour du programme :

MODIFICATIONS ET MISES A JOUR DE PROGRAMMES													
Programme	Nbre de logts + financement	Modification / mise à jour	Engagement précédent						Actualisation commission de 15/04/2024				
			Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revient HT/m <sup>2</sup> SU	Coût de construction HT/m <sup>2</sup> SH	Montant Fonds propres/ logt	Observation	Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revient HT/m <sup>2</sup> SU	Coût de construction HT/m <sup>2</sup> SH	Montant Fonds propres
<b>ANGERS</b> 91 rue de la Chalouère	construction de 27 logements PLS	Lancement MOP Modification programme Opération ramenée de 27 à 25 logements PLS	5 040 629 €	1 000 000 €	2 908 €	1 788 €	23 100 €	-	5 261 976 €	1 000 000 €	3 440 €	2 219 €	49 535 €
<b>CHEMILLÉ -</b> Commune déléguée de <b>CHEMILLÉ EN ANJOU</b> Théâtre du Foirail Ilot A Tr. 1946 N1	Construction de 29 logements collectifs 17 PLUS - 12 PLAI	Ajout d'un logement 18 PLUS - 7 PLAI R - 5 PLAI C	4 129 902 €	58 000 €	2 405 €	2 014 €	28 109 €	Revente 14 logts	4 869 849 €	60 000 €	2 260 €	2 030 €	47 681 €
<b>SAINT LEZIN</b> Commune déléguée de <b>CHEMILLÉ EN ANJOU</b> Rue de la Bergerie - Tr.1912 N1	Construction de 5 logements 3 PLUS type IV 2 PLAI type IV	Lancement MOP Construction de 5 logements 2 PLUS (1 T.III - 1 T.IV) 2 PLAI (1 T.III - 1 T.IV) 1 PLAI Classique (1 T.III)	921 632 €	20 000 €	1 936 €	1 576 €	23 912 €	revente 2 logts	902 250 €	20 000 €	2 309 €	1 905 €	50 024 €
<b>LA SALLE DE VIHIERES</b> commune déléguée de <b>CHEMILLE EN ANJOU</b> Rue des Ecoles	Construction de 2 logements PLAI	Modification prix acquisition	343 455 €	1 €	2 466 €	1 952 €	55 000 €	-	348 888 €	5 000 €	2 505 €	1 952 €	55 000 €

**Délibération** : le Bureau du Conseil d'administration après avoir pris connaissance des opérations soumises à un nouvel examen donne son accord pour la mise à jour des programmes concernés.



# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

#### ◆ PROGRAMMATION

##### ✓ Situation de la programmation 2024

La programmation a été validée lors de la séance du Bureau du Conseil d'administration du 23 janvier 2024 et actualisée au bureau du Conseil d'administration du 29 mai 2024 à 475 logements.

Compte tenu de l'avancement des dossiers, il apparaît nécessaire de :

Reporter les opérations suivantes :

- **TORFOU** (commune déléguée de SEVREMOINE) - Le Pré aux Sources – Construction de 19 logements (Tr. 1961)
- **VARRAINS** - Les Rogelins – Allée des Tilleuls – Construction de 23 logements (Tr. 1879)

D'abandonner l'opération suivante :

- **DURTAL** - Chemin des Justices – Acquisition en VEFA de 20 logements (Tr. 1994)
- **BEAUCOUZE** - VEFA Les Echats III (Tr. 1836 n2)

Modifier l'opération suivante :

- **CHEMILLÉ** (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - Théâtre du Foirail Ilot A (Tr. 1946 n1)  
Opération portée de 29 à 30 logements, 18 PLUS et 12 PLAI (dont 5 PLAI Classique)

D'ajouter les opérations suivantes :

- **BAUGÉ** (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – Avenue de Paris - Ilot 6 - Construction de 41 logements (Tr. 1988)
- **LES VERCHERS-SUR-LAYON** (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – Route de Doué  
Acquisition amélioration de 2 logements (Tr. 2010)
- **MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ** (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – Rue Principale - Acquisition  
améliorée de 4 logements (Tr. 2011)
- **POUANCÉ** (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – Rue de la Gare - Acquisition en VEFA  
de 34 logements (Tr. 2012)
- **SEICHES-SUR-LE-LOIR « Béguinage »** - 42 Rue de la Mairie – Construction de 19 logements  
(Béguinage-Tr. 2014)
- **POUANCÉ** (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – 1 Rue des Closeries - Acquisition d'une  
gendarmerie.

A partir de ces éléments, la programmation actualisée est portée à 501 logements détaillés ci-après.  
Vous voudrez bien délibérer sur la programmation 2024.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des modifications présentées, donne son accord pour actualiser la programmation à 501 logements.**

## Programmation demandes de financement 2024

### Offre nouvelle locative

Commune nouvelle	Commune	EPCI	Libellé opération	Tranche	Collectif Individuel	Total locatif	PLUS	PLAI-R	PLAI C	PLS
<b>Angers Loire Métropole</b>						15	5	4	90	4
SAINT LEGER DE LINIERES	SAINT LEGER DES BOIS	1	Lotissement du Toulonnet - Rue du Pâtis	1940	C	15	5	4	2	4
<b>Conseil Départemental</b>						486	254	137	44	51
BAUGE EN ANJOU	BAUGE	7	La Noue Rue du Cdt Georges Chiniard	1941	C 16 - I 3	19	11	6	2	
BAUGE EN ANJOU	BAUGE	7	Avenue de Paris - lot 1	1987	C	8	4	2	2	
BAUGE EN ANJOU	BAUGE	7	Avenue de Paris - lot 6	1988	C	41	24	17		
BELLEVIGNE EN LAYON	CHAMP SUR LAYON AA	3	Rue des Charmes / Rue des Sorbiers	1609	I	10	10			
	CHAMPTOCE SUR LOIRE	3	Lotissement Moulin de la Grande Vigne	1959	C 8 - I 4	12	7	3	2	
LES HAUTS D'ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	9	Rue du Cable	1863	C	26	15	7	4	
CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE	5	Théâtre Foirail - lot a	1946 N1	C	30	18	7	5	
BAUGE EN ANJOU	FOUGERE	7	Rue Richard sans peur	1893	C	10	6	4		
INGRANDE LE FRESNE SUR LOIR	INGRANDES SUR LOIRE	10	15 rue de la Riottière	1888	C	16	10	6		
BEAUPREAU EN MAUGES	JALLAIS	5	Avenue de la Chapronnière	1790	I	18	10	4	4	
LES GARENNES SUR LOIRE	JUIGNE SUR LOIRE VEFA	3	Zac Naubert - Le halage	2007	I	4				4
MAUGES SUR LOIRE	LA POMMERAYE	5	Zac des Claveries lot A et B	1927 n1 n2	C	25	15	7	3	
	LA POSSONNIERE VEFA	3	Les Jardins de Bel Air	2008	I	17				17
CHEMILLE EN ANJOU	LA SALLE DE VIHIERES	5	Lotissement La Colline	1914	I	3	2	1		
	LE LION D'ANGERS	9	Lotissement Revion	1915 N1	C	28	16	8	4	
SEVREMOINE	LE LONGERON	5	Le Clair Logis	1803	I	26	11	11		4
DOUE EN ANJOU	LES VERCHERS SUR LAYON AA		Route de Doué	2010	C	2		2		
	LONGUE JUELLES AA	6	Rue de l'Usine à gaz	1944	I	2	2			
	LONGUE JUELLES	6	Rue Voltaire - Garage Chauveteau	1933	C14 - I 1	15	5	4	2	4
TERRANJOU	MARTIGNE BRIAND	3	Rue de la Paix	1887	I	3	2	1		
TERRANJOU	MARTIGNE BRIAND	3	Rue de la Commanderie	1895	I	5	3	2		
DOUE EN ANJOU	MEIGNE SOUS DOUE AA		Rue Principale	2011	C	4	4			
	MONTREUIL BELLAY VEFA	6	Boulevard de l'Ardlier	1926	I	11	6	3	2	
OMBREE D'ANJOU	POUANCE VEFA		Rue de la Gare	2012	I	34	17	17		
GENNES VAL DE LOIRE	SAINT MARTIN DE LA PLACE	6	Cité du Clos Marçais	1855	I	16	9	5	2	
	SAINT PHILBERT DU PEUPLE	6	12 et 49 Rue d'Anjou	1878	I	6	3	1	1	1
MONTREVAULT SUR EVRE	SAINT PIERRE MONTLIMART	5	Le Val des Prés - Les Glycines	1741	C 12 - I 21	35	21	9	5	
SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	8	Place de la Gare	1813	C	16	9	4	3	
SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE AA	8	22 Place Aristide Briand	1995	C	4	2			2
	SEICHES SUR LE LOIR		42 Rue de la Mairie	2013		19				19
	SEICHES SUR LE LOIR	2	L'Orrée du Parc	1 931	C 10 - I 7	17	10	5	2	
	TIERCE	2	Rue de Longchamp	1899	I	4	2	1	1	

Total logements locatifs programmation initiale

501

### Production complémentaire : Logements non conventionnés, Conduite d'opérations, locaux et/ou aménagement

Commune nouvelle	Commune	EPCI	Libellé opération						
<b>Conseil Départemental</b>									
INGRANDES LE FRESNE SUR LOIR	INGRANDES SUR LOIRE	10	Rue de la Riottière - Maison médicale	5206					
	LONGUE JUELLES	6	Rue Voltaire - surface commerciale	1934					
	MURS ERIGNE	1	Rue Gustave raimbault - Acquisition gendarmerie	2009					
OMBREE D'ANJOU	POUANCE		1 Rue des Closeries - Acquisition gendarmerie	2014					
SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	8	Place de la gare - Agence Maine et Loire Habitat	617					

### Demande de financement - Démolition

Commune nouvelle	Commune	EPCI	Libellé opération						
<b>Conseil Départemental</b>									
	SAINT PIERRE MONTLIMART	5	Le Val des Prés - Les Glycines (Tr. 0165/0225)	44 logements					

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

#### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

##### ◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

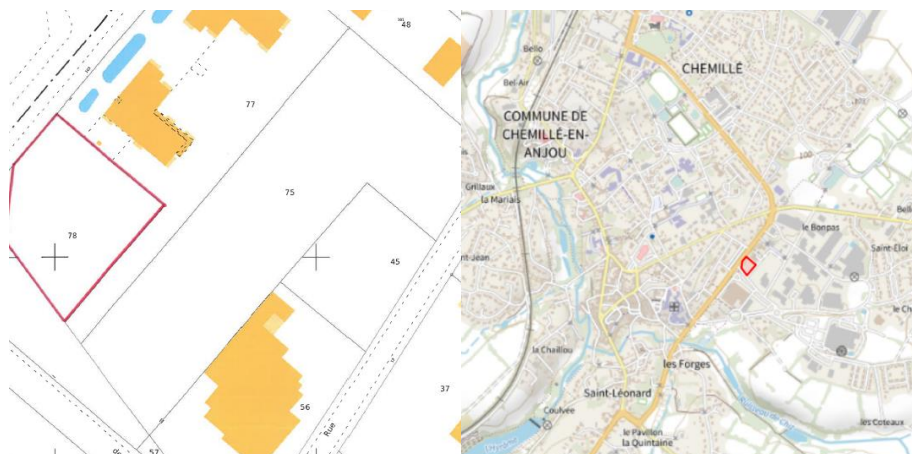
###### ✓ Nouveaux dossiers

#### **CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue de l'Entracte – Tr. 1946n1**

Dans le cadre d'un projet de réaménagement urbain, la commune de Chemillé (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou), a sollicité Maine-et-Loire Habitat.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, le Bureau du Conseil d'administration de ce jour et la Commission d'Investissement du 22 mai 2024 ont décidé de donner une suite favorable à la demande de la commune et d'envisager la construction de 30 logements collectifs sociaux. (17 TII, 10 TIII et 3 TIV), en retenant un prix d'achat du foncier à 60.000 € HT.

Le projet est situé sur la parcelle cadastrée section AB n° 78 d'une superficie de 2 683 m<sup>2</sup>.



Les services de France domaine ont remis le 30 mai 2024 un avis sur la valeur vénale du bien au prix de 64 400 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

Lors de sa séance du 27 juin 2024, le Conseil municipal de Chemillé-en-Anjou a validé la cession de la parcelle au prix de 60 000 € HT, ainsi que la rétrocession des voies et espaces communs selon les modalités définies à la convention de rétrocession soumise à votre validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de la parcelle AB n° 78 au prix de 60 000 € HT et autoriser le Directeur général à signer la convention de rétrocession ainsi que l'acte de vente qui seront établis par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés de Maine-et-Loire Habitat sous la forme d'acte administratif.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition de la parcelle AB n° 78 au prix de 60 000 € HT et autorise le Directeur général à signer la convention de rétrocession ainsi que l'acte de vente qui seront établis par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés de Maine-et-Loire Habitat sous la forme d'acte administratif.**

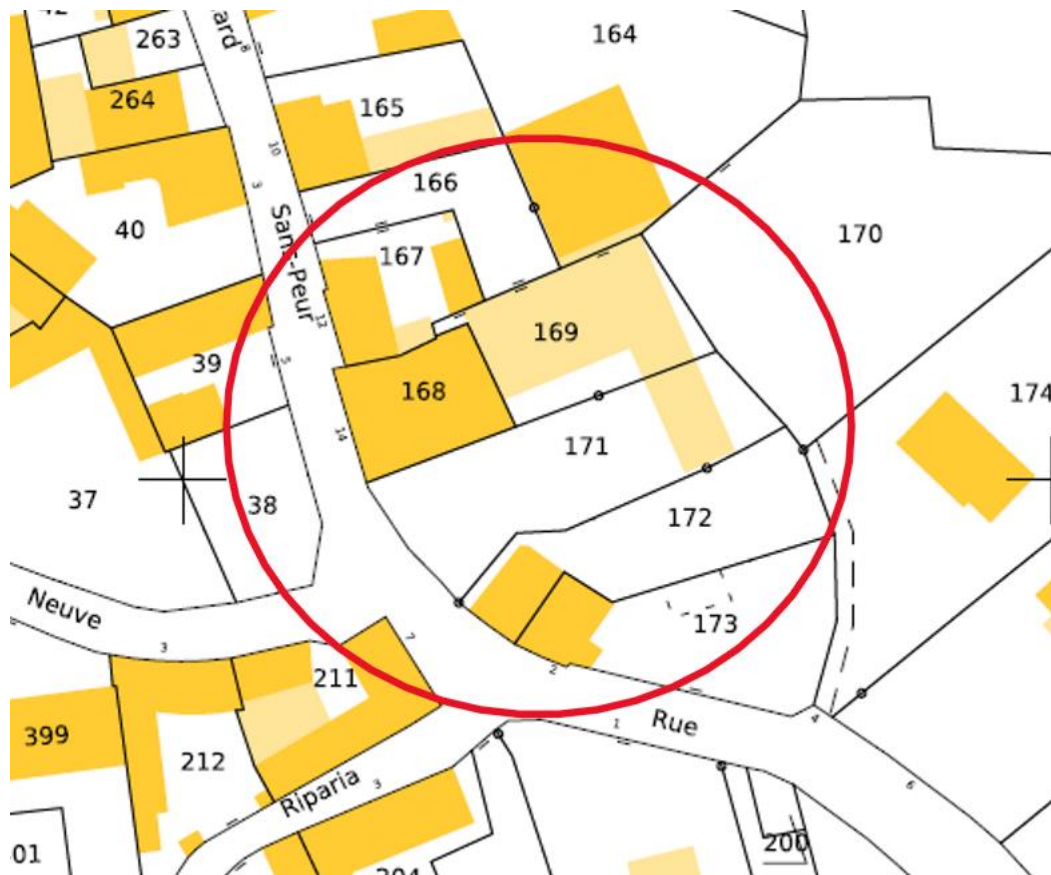
**FOUGERÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) - rue Richard Sans Peur – Tr. 1893 : convention de participation financière**

Dans le cadre de son projet de redynamisation du centre-bourg, la commune de Fougeré (Baugé-en-Anjou), a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour le réaménagement d'un bien en centre bourg.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'Investissement du 22 avril 2021 et le Bureau du Conseil d'administration du 6 juillet 2021 ont décidé de donner une suite favorable à la demande de la commune pour envisager :

- L'acquisition du foncier,
- La démolition de la maison d'habitation, des dépendances et d'un hangar,
- La construction de 10 nouveaux logements locatifs sociaux (6 TIII et 4 TII)

Le projet porte sur les parcelles cadastrées préfixe 143 sections AB n° 168- 169 et 171 le tout représentant une contenance de 1.141 m<sup>2</sup>.





Les services de France domaine saisis le 26 décembre 2023 ont remis le 6 février 2024 un avis sur la valeur vénale du bien à 45 500 € avec une marge d'appréciation de plus ou moins 20 %.

Afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, le prix de vente du foncier a été fixé à l'euro symbolique entre les parties d'une part et la commune s'est engagée, d'autre part à verser une participation financière à hauteur de 15 000 €. Une convention de participation financière a été rédigée à cet effet et est présentée à votre validation.

Lors de sa séance du 24 janvier 2022, le Conseil municipal de Baugé-en-Anjou a donné son accord pour la cession de ces parcelles à l'euro symbolique, ainsi que pour sa participation financière à hauteur de 15 000 €.

Enfin, pour des raisons d'organisation concernant l'avancée du projet, l'acquisition des parcelles se fera après l'obtention d'un Permis de Démolir purgé et d'un certificat d'Urbanisme Opérationnel afin de garantir la viabilité du projet de construction.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier cadastrée préfixe 143 - section AB n° 168, n° 169 et n° 171 au prix d'un euro symbolique et d'autoriser le Directeur général à signer la convention de participation financière ainsi que l'acte de vente qui sera établi par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés de Maine-et-Loire Habitat sous la forme d'acte administratif.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier cadastrée préfixe 143 - section AB n° 168, n° 169 et n° 171 au prix d'un euro symbolique et autorise le Directeur général à signer la convention de participation financière ainsi que l'acte de vente qui seront établis par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés de Maine-et-Loire Habitat sous la forme d'acte administratif.

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE**  
COMMUNE DE FOUGERÉ  
(Baugé-en-Anjou)  
Rue Richard Sans Peur – Tr. 1893

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT – Office Public de l'Habitat** - représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 9 juillet 2024,  
d'une part,

**ET**

**COMMUNE de BAUGÉ-EN-ANJOU (Maine-et-Loire)**, dont le siège est en mairie, représenté par le maire, Monsieur Philippe CHALOPIN, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 24 janvier 2022,

D'autre part,

Considérant que la commune de Baugé-en-Anjou (commune déléguée de Fougeré) a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour l'acquisition d'un bien composé d'une ancienne habitation, de dépendances et d'un hangar afin de permettre la construction de logements locatifs sociaux.

Considérant que les études préalables effectuées par Maine-et-Loire Habitat ont identifié la possibilité de réaliser des travaux d'aménagement et de construction d'un programme de 10 logements collectifs,

Considérant que l'impact des coûts de démolition et des travaux de VRD sur l'équilibre financier du projet, la participation financière de la commune a été sollicitée

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette participation comme suit :

**D'un commun accord, les parties conviennent ce qui suit :**

**Article 1 : Objet**

La commune de Fougeré (Baugé-en-Anjou) s'engage à verser à Maine-et-Loire Habitat une participation estimée à 15 000 € selon les modalités décrites ci-après.

**Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué à la réception des travaux.

Maine-et-Loire Habitat demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et confirmera à la commune la réception des fonds sous trente jours

Le versement sera effectué, en une seule fois, par virement bancaire sur le compte de Maine-et-Loire Habitat.

**Article 3 : Durée**

La présente convention prend effet dès sa signature. Elle prendra fin à l'encaissement de la participation.

Fait à Angers, le ..... 2024

LA COMMUNE DE BAUGÉ-EN-ANJOU  
Le Maire  
Monsieur Philippe CHALOPIN  
(cachet + signature)

MAINE-ET-LOIRE HABITAT  
Le Directeur général,  
Monsieur Laurent COLOBERT



## MONTREUIL-BELLAY – Tr. 1989 – Quartier de la « Herse »

Dans le cadre du projet de réaménagement urbain du quartier de la Herse, la commune a souhaité confier à Maine-et-Loire la démolition d'un ensemble immobilier composé de 52 logements dont l'office est propriétaire, ainsi que la reconstitution d'une offre locative plus adaptée. Ces logements sont implantés sur les parcelles cadastrées section BM numéros 1219 et 1131.

Il convient de préciser que l'Office a vendu, par acte notarié en date du 1<sup>er</sup> juin 2016, un pavillon au locataire occupant qui est situé au milieu de cet ensemble immobilier. Il s'agit de la maison construite sur la parcelle cadastrée section BM n°1220 d'une superficie de 415 m<sup>2</sup>. Notre organisme doit donc au préalable se rendre propriétaire de cette maison d'habitation pour pouvoir conduire le projet.

Un accord a pu être trouvé avec le propriétaire : ce dernier a accepté la vente en contrepartie d'un relogement dans un logement de type III des nouvelles constructions.

Après avoir analysé la demande sur le secteur la Commission d'Investissement du 19 juin 2024 ainsi que le Bureau du Conseil d'Administration de la présente séance ont décidé de donner une suite favorable au projet et d'envisager la déconstruction des 52 logements, la reconstruction de 48 logements (8 TII, 25 TIII et 15 TIV), y compris le rachat du pavillon au prix de 100 000 € net vendeur.



Saisis le 19 février 2024, les services de France Domaine ont rendu un avis le 21 février 2024, fixant le prix de vente du logement à 100 000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 15 %.



Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition d'une maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée section BM n°1220 au prix de 100 000 €, et d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte de vente qui sera établi par le notaire du vendeur, avec la participation de notre notaire, étude place du Ralliement – Angers.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition d'une maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée section BM n°1220 au prix de 100 000 € et autorise le Directeur Général à signer l'acte de vente qui sera établi par le notaire du vendeur, avec la participation de notre notaire, l'étude DUCHENE- REDIG – VANDEVOORDE et GUERIN, notaires à Angers place du Ralliement.

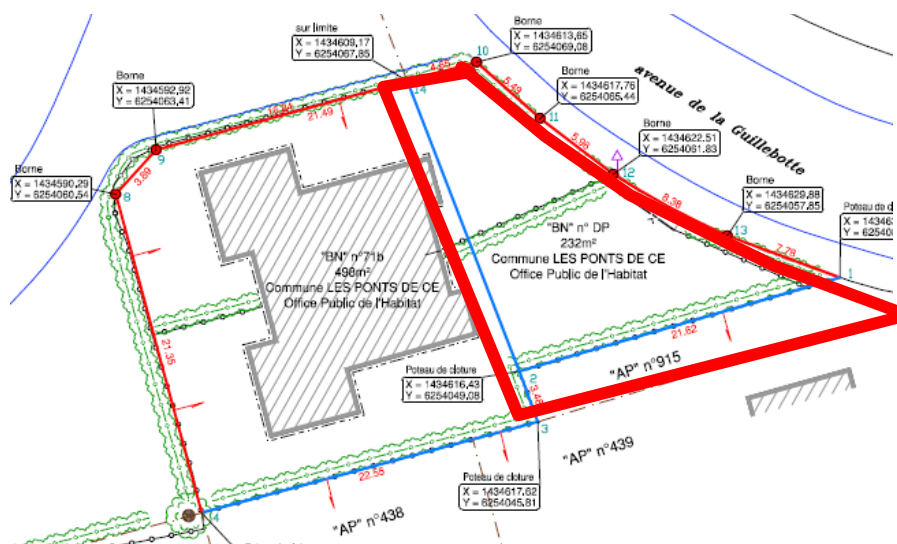
## LES PONTS-DE-CÉ – Résidence autonomie Les Champs Fleuris – Avenue de La Guillebotte – Tr.0171

La commune des Ponts-de-Cé a donné à bail emphytéotique le 27 mai 1977 un terrain à Maine-et-Loire Habitat afin de permettre la construction d'un foyer-logements et de deux logements Avenue de Guillebotte.

Ce bail prenant fin en 2041, a été prorogé en 2020 par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2074, afin de prendre en compte des travaux d'extension et énergétiques, sans incidence sur les autres conditions du bail et notamment le montant du loyer.

Dernièrement, lors d'un travail relatif à une division cadastrale, le géomètre a relevé une anomalie de limites de propriété. En effet, une partie des jardins affectés aux deux logements est située sur le domaine public communal (bande rouge).

Il convient donc de numéroté cette partie de 232 m<sup>2</sup>, la déclasser du domaine public et l'intégrer au bail emphytéotique par voie d'avenant formant ainsi le modificatif n°2 au bail emphytéotique du 27 mai 1977, sans incidence sur les autres conditions du bail.



Les services de France Domaine ont été saisis le 7 mai 2024.

Lors de sa séance du 2 juillet dernier, le conseil municipal de la commune a validé la signature de ce 2<sup>ème</sup> modificatif au bail emphytéotique du 27 mai 1977 afin d'intégrer audit bail la parcelle de 232 m<sup>2</sup> après déclassement, sans incidence sur les autres conditions.

Il vous est demandé de bien vouloir valider la signature du 2<sup>ème</sup> modificatif au bail emphytéotique de 1977 entre la commune des Ponts-de-Cé et l'office afin d'y intégrer la parcelle cadastrée de 232 m<sup>2</sup> (après déclassement), sans aucune autre incidence sur les autres conditions du bail et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par La Direction des affaires juridiques (acte administratif).

**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration valide la signature du 2<sup>ème</sup> modificatif au bail emphytéotique de 1977 entre la commune des Ponts-de-Cé et l'office afin d'y intégrer la parcelle cadastrée de 232 m<sup>2</sup> (après déclassement), sans aucune autre incidence sur les autres conditions du bail et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par La Direction des affaires juridiques de Maine-et-Loire Habitat (acte administratif).

## **POUANCÉ (Commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – Gendarmerie - 1 rue des Closeries**

La commune d'Ombrée d'Anjou propriétaire de la gendarmerie située 1 rue des Closeries à Pouancé a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour la vente de cet ensemble immobilier.

Le bien construit en 2009 est situé sur la parcelle cadastrée section AC n° 844 d'une superficie de 5.020 m<sup>2</sup> et se compose ainsi :

- Une brigade avec bureaux d'environ 191 m<sup>2</sup>
- Six logements individuels (4 T4 et 2 T5) d'une superficie totale d'environ 575 m<sup>2</sup>

Des travaux sont à prévoir sur l'ensemble de la gendarmerie, à savoir :

- Des travaux énergétiques estimés à 186.000 € HT
- Des travaux de sécurisation du site estimés à 154.620 € HT

Aujourd'hui, un bail emphytéotique lie la commune à la société AUXIFIP. Ce bail sera résilié avant la vente en pleine propriété par la commune à Maine-et-Loire Habitat.

Cette transaction sous-entend la poursuite des conditions du bail de location portant sur les logements des gendarmes. Un avenant devra être conclu pour prendre en compte le changement de propriétaire. Le montant des loyers annuels s'élève à 105 710 €, soit 10,73 €/m<sup>2</sup> SU /mois, hors surloyer B12.

La commission d'investissement du 22 mai 2024 et le Bureau du Conseil d'administration de ce jour ont décidé de donner une suite favorable à la demande de la commune et d'envisager l'entrée de la gendarmerie dans le parc de Maine-et-Loire Habitat.



L'article L 421-3-8° du Code de la Construction et de l'Habitation précise que l'acquisition d'une gendarmerie par un OPH ne relève pas des compétences habituelles. Toutefois, les OPH sont autorisés, à titre subsidiaire, à réaliser ce type d'acquisition, dès lors que les modalités sont explicitement présentées

pour sécuriser la transaction. L'opération sera financée par des prêts PLF (Prêt Logement de Fonction) et un prêt libre au taux de 3 % sur 40 ans.

Les parties se sont accordées sur un prix de vente fixé à 1.340.000 € net vendeur.

Les services de France domaine sollicités le 15 mars 2024 ont remis le 14 mai 2024 un avis mentionnant une valeur vénale à hauteur de 1.200.000 € avec une marge de 20 %.

Lors de sa séance du 21 mai 2024, le Conseil municipal a validé la cession de ladite gendarmerie au profit de notre office au prix de 1.340.000 €.

Il vous est demandé de bien vouloir valider l'acquisition de la gendarmerie de Candé auprès de la commune au prix de 1.340.000 €, autoriser le Directeur général à signer l'acte de vente qui sera établi par l'étude DUCHENE- REDIG – VANDEVOORDE et GUERIN, notaires à Angers ainsi que la signature de l'avenant au contrat de location.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration valide l'acquisition de la gendarmerie de Candé auprès de la commune au prix de 1.340.000 € et autorise le Directeur général à signer l'acte de vente qui sera établi par l'étude DUCHENE- REDIG – VANDEVOORDE et GUERIN, notaires à Angers ainsi que la signature de l'avenant au contrat de location.

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

#### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

##### MONTREVAULT-SUR-EVRE (commune déléguée Saint-Pierre-Montlimart) Convention de groupement de commandes - construction d'une médiathèque et de logements sociaux..

La Commune de Montrevault-sur-Evre a engagé une réflexion sur la restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart en envisageant la réalisation d'un ensemble de constructions portant sur le logement, des commerces et services ainsi que des équipements publics.

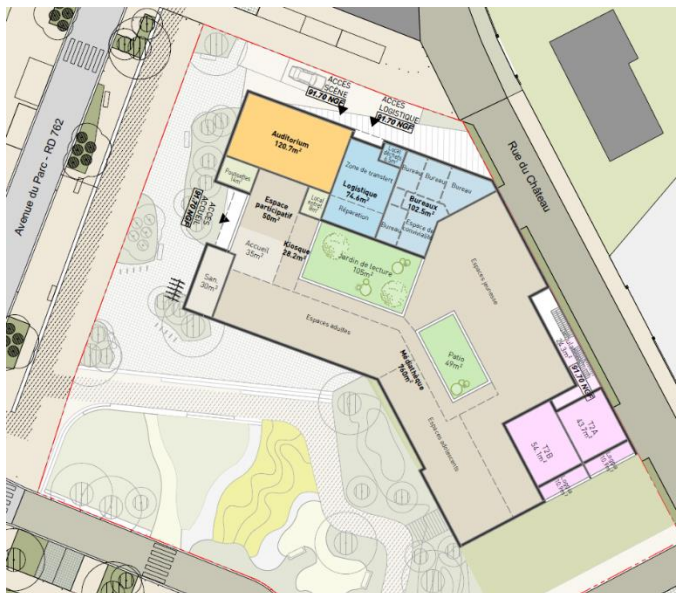


Suite à l'étude de faisabilité programmatique réalisée par le CAUE la Commune a décidé d'engager la réalisation d'un programme mixte sur le site de « l'îlot Besson » situé Avenue du Parc (RD 752) dont la commune est propriétaire. Il s'agit des parcelles cadastrées section numéros 472p et 473.

Plus précisément, sur cette emprise représentant une surface d'environ 1 750 m<sup>2</sup>, la commune a retenu la construction d'un bâtiment unique, composé comme suit :

- la construction par la Commune d'une médiathèque d'environ 1 200 m<sup>2</sup> SU en rez-de-chaussée du bâtiment et des stationnements associés
- la construction par Maine-et-Loire Habitat de 11 logements locatifs sociaux à l'étage du bâtiment et stationnements associés





La commune peut bénéficier de financement de la DRAC pour la construction de la médiathèque, sous réserve d'assurer la maîtrise d'ouvrage. La construction des logements serait quant à elle effectuée par Maine-et-Loire Habitat.

La commune a confié à notre organisme un mandat d'études afin de réaliser l'étude de faisabilité technico-financière et les diagnostics permettant de se prononcer sur la viabilité et l'opportunité de sa réalisation.

Suite aux résultats des études, la collectivité a décidé d'engager l'opération.

L'enveloppe des travaux a été fixée à 5.846.425 € HT, soit 4.231.696 € HT pour la construction de la médiathèque et 1.614.729 € HT pour les 11 logements.

La construction d'un seul bâtiment sous double maîtrise d'ouvrage nécessite, en application des articles L 2113-6 et L 2113 7 du code de la commande publique la conclusion d'une convention de groupement de commandes afin de choisir les mêmes intervenants pour réaliser l'opération.

Au regard de l'enveloppe financière du projet et de son envergure urbanistique, un concours de maîtrise d'œuvre sera organisé pour retenir le concepteur du projet.

Un jury de 12 membres sera réuni, sa composition est la suivante :

- 4 Personnes représentant le pouvoir adjudicateur, soit 2 représentants par maître d'ouvrage
- 4 personnes qualifiées, soit 4 architectes
- 4 personnes dont la participation présente un intérêt pour le projet, soit un représentant de la DRAC, un représentant du conseil départemental, un représentant de la Région et un représentant de Mauges Communauté.

Une commission d'appel d'offres ad hoc sera également constituée en vue d'attribuer les marchés de services dont le marché de maîtrise d'œuvre également les marchés travaux.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord pour la mise en place d'un jury et d'une commission d'appel d'offres destinées à cette opération et autoriser le Directeur général à signer la convention de groupement de commandes publiques.

**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord pour la mise en place d'un jury et d'une commission d'appel d'offres destinés à cette opération et autorise le Directeur général à signer la convention de groupement de commandes publiques.

✓ **LONGUÉ JUMELLES - Tr. 1807 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise BOISSEAU Hors-site**

Dans le cadre de l'opération de construction de 13 logements sur la Commune de Longué-Jumelles, notre organisme a attribué à l'entreprise BOISSEAU HORS SITE en qualité d'entreprise générale un marché de travaux pour un montant total de 1.950.000 € HT.

Le chantier a été ouvert suite à la délivrance d'un ordre de service le 21 février 2022 et s'est achevé à la livraison des logements les 11/04/2023 (pour 2 logements) et 11/09/2023 pour les 11 autres.

Les avenants considérés font état d'une moins-value de 31.810,70 € HT en raison de l'abandon de la restauration d'un ouvrage en pierres anciennes.

Sur la base du rapport du planning de chantier, il ressort un montant de pénalités de 67.520,26 €, correspondant à un retard de 88 jours concernant 11 logements.

L'entreprise ne conteste pas le retard mais sollicite l'indulgence du maître d'ouvrage sur la base des éléments suivants :

- Non prise en compte de la livraison des 2 autres logements avec une avance de 65 jours ;
- Pénuries de carrelage et d'ardoise consécutives au contexte post-COVID ;
- Défection de l'entreprise de terrassement au démarrage du chantier ;
- Absence de plans techniques (fluide notamment).

**Eclairage sur le contexte de l'opération :**

Maine-et-Loire Habitat a, en effet, résilié le marché de Maîtrise d'œuvre en phase chantier. Sur les plans contractuel et juridique, aucun engagement de planning n'a pu être formalisé et la coordination des travaux dû par le Maître d'ouvrage, n'a pu être assurée.

Le bilan économique de l'opération pour notre organisme est le suivant :

- Perte de loyers : 14.684 € ;
- Economie pour l'Office relative à la résiliation du marché de maîtrise d'œuvre : 31.235,42 € HT.

Considérant que les éléments présentés par l'entreprise BOISSEAU HORS SITE avaient pu impacter les délais de réalisation de manière significative, la Commission Achats, lors de sa séance du 30 mai 2024 a proposé une application partielle des pénalités à hauteur de la perte de loyers, soit un montant de 14.684 €.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur cette proposition.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide de fixer le montant des pénalités à 14.684 TTC.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

#### ➤ **AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT**

##### ◆ **MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS**

##### ✓ **LONGUÉ JUMELLES – Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage – ancien Hôpital**

La Commune de Longué-Jumelles est inscrite dans le plan national Petite Ville de Demain qui a l'ambition de conforter des polarités dans le développement du territoire et en particulier dans le réinvestissement des friches.

La Communauté d'Agglomération qui conduit les études et le pilotage opérationnel du dispositif « Anjou Cœur de Ville » a désigné Longué-Jumelles comme polarité engagée dans un projet de revitalisation (convention OPAH mise en place sur le centre-bourg). En appui à cette opération d'amélioration du parc, la restructuration de la friche de l'hôpital apparaît comme un sujet prioritaire pour la commune.

Cet hôpital est situé rue du Docteur Tardif à Longué-Jumelles, à proximité du centre bourg. Il n'est plus en activité depuis de nombreuses années. Le site se compose d'un ensemble immobilier répartis en plusieurs bâtiments sur un foncier d'environ 1,7 hectares.

Le bâtiment historique par ses qualités architecturales est à réhabiliter. Les autres bâtiments construits à différentes époques après 1960, ont quant à eux été vandalisés et sont voués à la démolition.

La Commune a mené une réflexion sur le devenir de cette emprise foncière et souhaite retrouver sur ce site un habitat intergénérationnel mixant les statuts d'occupants (locataires, accédants à la propriété) et les typologies de logements du type II au logement familial TIV.

La municipalité souhaite dans un premier temps procéder à la démolition pour partie et au désamiantage de l'hôpital puis aux travaux de viabilisation.

Elle a ainsi décidé de déléguer la maîtrise des travaux et lancé une consultation le 5 juin dernier en vue de retenir un délégataire.

Au regard de de l'implantation de longue date de notre parc sur cette commune et de la nature du projet, notre organisme considère avoir toutes les compétences pour se positionner et a ainsi présenté une offre de prestations au prix de 62 176 € HT.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer la convention de délégation de Maîtrise d'ouvrage dans l'hypothèse où l'offre de Maine-et-Loire Habitat serait retenue.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer la convention de délégation de Maîtrise d'ouvrage dans l'hypothèse où l'offre de Maine-et-Loire Habitat serait retenue.



## **CONVENTION DE DELEGATION MAÎTRISE D'OUVRAGE DEMOLITION DE L'ANCIEN HOPITAL DE LONGUE-JUMELLES**

Entre les soussignés :

La commune de Longué-Jumelles, représentée par son maire Monsieur Frédéric MORTIER, habilité à l'effet des présentes par délibération du 11 septembre 2023 ou 26 juin 2024.

Ci-après désignée par « Maître d'ouvrage » ou « le « Mandant », d'une part,

Et

Maine-et-Loire Habitat, Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général Laurent COLOBERT habilité à l'effet des présentes par délibération du 9 juillet 2024.

Ci-après désignée par « Mandataire », d'autre part,

Le Mandant et le Mandataire étant collectivement dénommés « Parties »,

### **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

La Commune de Longué-Jumelles est inscrite dans le plan national Petite Ville de Demain qui a l'ambition de conforter des polarités dans le développement du territoire et en particulier dans le réinvestissement des friches. La Communauté d'Agglomération qui conduit les études et le pilotage opérationnel du dispositif « Anjou Cœur de Ville » a désigné Longué-Jumelles comme polarité engagée dans un projet de revitalisation (convention OPAH mise en place sur le centre-bourg). En appui à cette opération d'amélioration du parc, la restructuration de la friche de l'hôpital apparaît comme un sujet prioritaire pour la commune.

Cet hôpital est situé rue du Docteur Tardif à Longué-Jumelles, à proximité du centre bourg. Il n'est plus en activité depuis de nombreuses années. Le site se compose d'un ensemble immobilier répartis en plusieurs bâtiments sur un foncier d'environ 1,7 hectare.

Le bâtiment historique par ses qualités architecturales est à réhabiliter. Les autres bâtiments construits à différentes époques après 1960, ont quant à eux été vandalisés et sont voués à la démolition.

La Commune a mené une réflexion sur le devenir de cette emprise foncière et souhaite retrouver sur ce site un habitat intergénérationnel mixant les statuts d'occupants (locataires, accédants à la propriété) et les typologies de logements du type II au logement familial TIV.

La municipalité souhaite dans un premier temps procéder à la démolition pour partie et au désamiantage de l'hôpital puis aux travaux de viabilisation.

Elle a ainsi décidé de déléguer la maîtrise des travaux dans le cadre d'une consultation lancée le 5 juin 2024, à l'issue de laquelle, elle a retenu Maine-et-Loire Habitat, comme délégataire.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 2422-5 du Code de la Commande publique, la commune de Longué-Jumelles et Maine-et-Loire Habitat concluent une convention de délégation ponctuelle de Maîtrise d'ouvrage.

Le Maître d'ouvrage, la commune de Longué-Jumelles, demande au Mandataire, Maine-et-Loire Habitat, qui l'accepte, de faire réaliser, au nom et pour le compte de la commune et sous son contrôle, les travaux de démolition, désamiantage et de viabilisation portant sur l'emprise foncière de l'hôpital de Longué, conformément à l'article L 2422-5 du Code de la Commande Publique et dans les conditions fixées ci-après.

En application des articles L2421-1 à L2421-3 du Code de la commande publique, un programme et des enveloppes financières prévisionnelles de l'opération ont été adoptés en amont par le Mandant et par délibérations (annexe 1).

Par la présente convention, les parties décident que la Commune transfère temporairement sa maîtrise d'ouvrage à Maine-et-Loire Habitat pour la réalisation des travaux de l'Opération précitée.

La présente convention définit les modalités techniques, administratives et financières de ce transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage.

### **ARTICLE 2 - PIECES CONSTITUTIVES DE LA CONVENTION**

Annexe1 : programme

Annexe 2 : enveloppe financière

Annexe 3 : calendrier prévisionnel des études et travaux

Annexe 4 un échéancier prévisionnel des dépenses et des avances (art 7.2.1)

Annexe 5 : décompte périodique

### **ARTICLE 3 – PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE- CALENDRIER**

Le Mandataire doit réaliser les missions d'études et travaux dans le respect du programme, de l'enveloppe financière confiée et du calendrier prévisionnel (Annexe 3).

Le Mandataire veillera au respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux définis en annexe.

#### **3-1 -Programme et coûts prévisionnels de l'Opération**

La Programme de l'Opération comprend :

##### **3-1-1 – Un ensemble de travaux relatifs au désamiantage et à la démolition**

##### La réalisation d'études préalables

- Diagnostics réglementaires avant travaux/démolition dont le diagnostic PEMD
- Étude géotechnique et étude hydraulique,
- Étude structure pour préciser les modalités de conservation du bâtiment historique conservé après démolition
- Préparation et dépôt du permis de démolir
- Cette liste n'est pas exhaustive. De nouvelles études pourront être réalisées, en cas de besoin.

## La réalisation de travaux

- Consultation préalable de l'UDAP relative notamment, à la localisation en secteur de protection des Monuments historiques ;
- marquage préalable des matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb ;
- curage préalable des éléments se trouvant dans les bâtiments pour permettre le désamiantage ;
- désamiantage de tous les matériaux et produits contenant de l'amiante et dépose des éléments revêtus d'une peinture contenant du plomb ;
- curage de tous les éléments restants après désamiantage ;
- déconstruction (y compris tri, conditionnement et évacuation hors site en filières agréées des matériaux et des déchets) des superstructures, des dalles en béton, d'une partie des fondations et décroulage des enrobés ;
- gestion des aspects structurels (maintien ou non de tout ou en partie des fondations actuels du bâti), déconnexion des ailes vis-à-vis du bâti conservé... ;
- comblement du niveau de sous-sol par maintien sur site et remise en place après concassage éventuel de bétons inertes ;
- nettoyage, dégazage puis retrait de la cuve et/ou des structures enterrées ;
- terrassement et évacuation « hors site » en filière adaptée des terres, d'enrobés ou de bétons, le cas échéant, impactés ou inertes mais excédentaires.
- Etudes structurelles le cas échéant, pouvant comprendre des travaux de confortement, structurels et/ou de fondations sur la base des avis du Bureau de contrôle.

Il sera recherché la valorisation des matériaux inertes pour les opérations de remblayage et de construction routière.

### **3-1-2 – Un ensemble de travaux relatifs à la viabilisation**

#### La réalisation d'études préalables

- Etude géotechnique et étude hydraulique
- Poursuivre l'expertise sur la mise à jour éventuelle du cours d'eau du Gué de Terry (étude en cours avec le Syndicat Mixte du Bassin de l'Authion et de ses Affluents)
- Etude d'aménagement et viabilisation (constitution d'un groupement comprenant un architecte urbaniste / un bureau d'étude VRD / un bureau d'étude hydraulique)
- Réalisation et dépôt d'un permis d'aménager
- Réalisation de fiches de lots
- Division foncière
- Consultation préalable de l'UDAP relative notamment, à la localisation en secteur de protection des Monuments historiques
- Coordination de l'ensemble des concessionnaires en phase travaux (EU/EP, AEP, ENEDIS, Fibre, collecte des déchets, éclairage public,...).

#### La réalisation de travaux

- Une voirie à créer d'environ 120 ml
- Réalisation d'un parking d'environ 68 places
- Les coffrets et tabourets de branchements pour deux immeubles collectifs de 33 logements chacun et de six maisons individuelles
- Le cas échéant, les ouvrages nécessaires à la remise à jour du ruisseau du Gué de Terry
- Coordination de l'ensemble des concessionnaires en phase travaux (EU/EP, AEP, ENEDIS, Fibre, collecte des déchets, éclairage public...).

### **3.2 Enveloppe financière**

L'opération sera réalisée pour un montant de 1 823 000 € HT (un million huit cent vingt-trois mille euros hors taxes) correspondant aux études, diagnostics, travaux et honoraires. L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération et son contenu détaillé sont définis en annexe 2 à la présente convention.

Le Mandataire s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle qu'il accepte.

Le montant de l'enveloppe financière pourra, le cas échéant, être ajusté par voie d'avenant (cf art 3-4)

### **3-3 délais et calendrier**

Le calendrier prévisionnel de l'opération, faisant apparaître les principales étapes, figure à l'annexe 3. La durée des travaux sera arrêtée avec le calendrier de l'opération.

### **3-4 modifications**

Le Mandataire ne saurait prendre, sans l'accord de la commune, de décision pouvant entraîner une modification du programme, et/ou de l'enveloppe financière prévisionnelle.

Il doit informer la commune des conséquences financières de toute décision de modification que cette dernière prendrait.

De même, il informera régulièrement la commune des risques de dépassements de délais, entraînant ou non des dépassements de l'enveloppe financière.

Le programme et/ou l'enveloppe financière prévisionnelle pourront être modifiés, soit à la demande de du Mandant, soit sur proposition du Mandataire, notamment aux stades suivants :

- À l'issue des éventuels diagnostics techniques,
- Lors de l'approbation des avant-projets (la commune dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses remarques. A défaut, les études sont considérées comme étant approuvées.)
- Lors de la signature des marchés d'ingénierie et de travaux

Dans ce cas, un avenant au présent mandat sera proposé par le Mandataire et devra être approuvé par le Mandant, signé et notifié, avant que le Mandataire puisse mettre en œuvre les modifications. Toutefois, en cas de modification mineure du programme n'entraînant pas de dépassement de l'enveloppe financière, un simple accord par courrier de la commune devra être obtenu dans les 15 jours suivant la sollicitation du Mandataire.

Le calendrier de l'opération, arrêté conformément aux dispositions de l'annexe 3, pourra être réajusté à tout moment par courrier si la date de réception de l'ouvrage par la commune se trouve modifiée.

## **ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION**

Le présent mandat prendra effet à compter de la date de sa notification au Mandataire

Le présent mandat s'achèvera à l'achèvement de la mission du Mandataire qui interviendra dans les conditions prévues à l'article 12.

Il est précisé que la commune pourra mettre un terme à la mission du Mandataire d'une part, et se réserve d'autre part le droit de renoncer à la réalisation de ces études et/ou travaux, notamment au stade d'approbation de l'APD et après la consultation des entreprises.

Le Mandataire s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel joint en annexe 3. Ces délais seront éventuellement prolongés des retards dont le Mandataire ne pourrait être tenu pour responsable. Le présent mandat expirera à l'achèvement de la mission du Mandataire qui interviendra dans les conditions prévues par le programme défini en annexe.

La remise des dossiers complets relatifs à l'opération ainsi que du bilan général établi par le Mandataire, devra s'effectuer dans le délai de 12 (douze) mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement des ouvrages.

## **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DES PARTIES**

### **5-1 – Contenu de la mission du mandataire**

Pour la réalisation de cette opération, le Mandataire remplit au nom et pour le compte de la commune, et conformément aux règles fixées par les articles L 2422-5 et suivants du Code de la commande publique, les attributions suivantes de la maîtrise d'ouvrage :

- Organisation de la procédure de mise en concurrence à des fins de désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et signature du marché, bureau de contrôle, SPS et tout autre prestataire
- Gestion du(des) marché(s) de maîtrise d'Œuvre et de (leurs) avenants après approbation par de la commune ;
- Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles les études et les travaux seront exécutés ;
- Engagement et signature des offres et conventions des concessionnaires (Conventions : à signer par la Mairie, préférable ?) pas possible en MO déléguée.
- Préparation (dont le lancement des consultations) du choix de tous les prestataires (travaux, services, assurances, prestations intellectuelles) dont l'intervention est nécessaire à l'opération ;
- Signature et gestion des marchés des prestataires et de leurs avenants, après approbation du choix par la commune ;
- Versement de la rémunération du(des) maître(s) d'œuvre et des autres prestataires ;
- Suivi des dossiers et des chantiers de démolition/travaux (engagés ou à engager) sur les plans technique, administratif et financier ;
- Réception des études et des travaux ;
- Suivi des garanties de parfait achèvement ;
- Représentation de la commune de Longué-Jumelles en justice, dans les conditions définies à l'article 18 du présent document.

Et d'une manière générale, il incombe au Mandataire d'engager toutes actions nécessaires à l'exercice du mandat confié.

Le Mandataire est responsable du suivi administratif, technique et financier de l'opération comme il est dit à l'article 11 du présent document.

Les marchés afférents à l'opération sont passés dans le respect du Code de la Commande Publique et selon les règles applicables à la commune.

### **5.2. Engagement du maître d'ouvrage**

Le Maître d'ouvrage, la commune de Longué-Jumelles donne à Maine-et-Loire habitat, mandat de la représenter pour accomplir en son nom et pour son compte, tous les actes juridiques nécessaires dans la limite des attributions de la maîtrise d'ouvrage définies ci-après.

La Commune s'engage à :

- transmettre à Maine-et-Loire Habitat tous les documents utiles à l'étude du projet, y compris tous les documents techniques et administratifs ainsi que les diagnostics existants pour les ouvrages existants notamment pour les besoins de la déconstruction de l'ancien Hôpital ;
- inscrire dans ses budgets les montants nécessaires au remboursement des sommes dues à Maine-et-Loire Habitat ;
- rembourser les dépenses engagées par Maine-et-Loire Habitat pour le compte de la Commune sur la base des modalités définies dans la présente convention ;
- déléguer à Maine-et-Loire Habitat la maîtrise d'ouvrage depuis l'identification des besoins jusqu'à la fin de garantie de parfait achèvement et la fin des garanties particulières des contrats ;
- répondre aux consultations de Maine-et-Loire Habitat sur les domaines de compétence de la Commune et ouvrages prédéfinis, tout au long du processus (consultations, missions de maîtrise d'œuvre, travaux, réception des ouvrages).
- apporter sa validation ou ses observations dans les délais qui lui sont impartis, conformément aux articles 3-4 et 11.1 ;
- participer à l'animation des actions de concertation éventuelles,

## **ARTICLE 6 – REMUNERATION DU MANDATAIRE**

### **6.1. Montant de la rémunération de la prestation du mandataire**

Pour l'exécution du présent mandat, le Mandataire percevra une rémunération globale et forfaitaire totale de 62.176 € HT, en considération du programme, de l'enveloppe prévisionnelle et du calendrier prévisionnel de l'opération.

Toutefois, en cas de modification du programme et/ou de l'enveloppe prévisionnelle, les parties pourront rediscuter des conditions de rémunération.

Cette rémunération est fixée en prenant en compte une durée maximale d'opération courant de la notification de la présente convention à la délivrance du quitus par la commune.

Cette rémunération comprend le coût des prestations qui seraient sous-traitées à des tiers au titre notamment des missions d'expertise ou d'assistance.

### **6.2. Périodicité de la Rémunération**

La rémunération des prestations réalisées par le mandataire s'effectuera par acompte, selon les étapes suivantes :

10% au choix de l'équipe de Maitrise d'œuvre  
 30% à l'obtention du Permis de démolir  
 30% au démarrage des travaux de viabilisation  
 30 à la réception des ouvrages

### **6.3. Caractères généraux des prix**

Les prix du marché sont énoncés hors TVA. Ils tiennent compte de toutes prescriptions, garanties, sujétions, et obligations prévues, explicitement ou non, dans les pièces constituant le marché

### **6.4. Délai de paiement et forme de l'envoi des factures**

#### **6.4.1- Délai de paiement**

Le paiement des sommes dues au titre du présent mandat interviendra dans un délai global maximum de 30



jours, conformément à l'article R2192-10 du Code de la commande publique.

Si la demande de paiement n'est pas conforme aux dispositions du présent document ou ne comporte pas les pièces justificatives nécessaires, le délai global de paiement indiqué au présent article est suspendu.

Cette suspension fait l'objet d'une notification au Mandataire par tout moyen permettant d'attester une date certaine de réception.

La notification de la décision de suspension du délai de paiement indique les raisons qui s'opposent au paiement ainsi que les pièces à fournir ou à compléter.

Le délai global de paiement est suspendu jusqu'à la remise par le Mandataire de la totalité des justifications qui lui ont été réclamées. Cette remise a lieu par tout moyen permettant d'attester une date certaine de réception.

A compter de la réception de justifications demandées, un nouveau délai global est ouvert : il est de trente jours ou égal au solde restant à courir à la date de suspension si ce solde est supérieur à trente jours.

En cas de contestation sur le montant de la somme due, les sommes admises sont payées dans les délais ci-dessus. Le complément est mandaté le cas échéant, après règlement du désaccord ; ce complément donne lieu à des intérêts moratoires au profit du Mandataire

#### **6.4.2 — Forme de l'envoi des factures**

Les factures au titre de la rémunération du Mandataire seront adressées électroniquement via la portail Chorus Pro (des informations concernant le fonctionnement sont disponibles à l'adresse [https //..... fr](https://..... fr)). voir avec commune

Les factures seront datées et porteront :

- x les nom et adresse du Mandataire ; x le numéro et la date du mandat ;
- x le montant hors T.V.A., les taux et montant de la T.V.A., les montants TTC des prestations exécutées.

#### **6.4.3.- Evolution des prix**

Les prix du marché sont réputés établis à la date de signature de la présente convention par le Mandataire. Les prix sont fermes pour toute la durée du mandat.

Les montants des factures sont calculés en appliquant les taux de T.V.A. en vigueur lors de l'établissement des pièces de mandatement. Ces montants sont éventuellement rectifiés, en vue de l'établissement du décompte général, en appliquant les taux de T.V.A. en vigueur lors des encaissements.

Les prix du marché sont réputés établis à la date de signature de la présente convention par le Mandataire. Les prix sont fermes pour toute la durée du mandat.

### **ARTICLE 7 — COÛT ET FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

#### **7.1. Coût de l'opération à valider par OO+AD**

Le coût de l'opération que la commune de Longué assumera complètement comprend :

- Le montant de la rémunération des différents prestataires intellectuels (MOE, AMO, audits, etc.) ;
- Le coût du contrôle technique, de la coordination sécurité et protection de la santé (C.S.P.S.) ; de l'OPC, le cas échéant des études et diagnostics techniques préalables, des frais de constat avant et après opération ;

- Le coût de l'ensemble des travaux incluant notamment toutes les sommes dues aux entreprises à quelque titre que ce soit ;
- Le coût des prestations d'expertise ou d'assistance (géomètres, frais juridiques, assistance à maîtrise d'ouvrage, artiste, etc.) ;
- Le coût des polices d'assurance dont les contrats sont liés à la réalisation de l'investissement ainsi que les impôts, taxes et droits divers susceptibles d'être dus au titre de la présente opération ;
- Les frais de raccordement aux réseaux
- Les frais de publicité et reprographie ;
- Les dépenses de toute nature se rattachant à l'exécution des missions, y compris les frais d'instance et indemnités ou charges de toute nature qui ne résulteraient pas de la faute du Mandataire ;
- l'actualisation des prix à la date prévue pour l'approbation des DCE Travaux ;\*
- cout de portage financier de l'opération résultant de la souscription d'un emprunt Court Terme pour financer l'opération.
- de manière générale, toute dépense nécessaire à la réalisation de l'opération ( toutes charges fiscales , impositions etc.).

## **7.2. Financement de l'opération**

Le Mandataire acquittera pour le compte de la commune de Longué l'ensemble des paiements relatifs aux opérations confiées dans le cadre du présent mandat.

La Collectivité financera les dépenses engagées par le Mandataire. A cette fin, la commune de Longué s'engage à mettre à disposition du Mandataire les fonds nécessaires au paiement des dépenses.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Mandataire se retrouverait amené à assurer le préfinancement d'une partie des dépenses, notamment par recours à un organisme tiers, il devra en informer préalablement la commune.

Dans ce cas, après accord écrit de la collectivité, le Mandataire pourra alors facturer à la Collectivité, sur présentation de justificatifs, les intérêts d'emprunt et tous frais annexes affectés à la somme préfinancée, y compris les éventuels intérêts moratoires mentionnés ci-dessus.

### **7.2.1 Demandes d'avance et versement**

Dans les 60 jours suivant la signature de la présente convention de mandat, la commune versera une avance forfaitaire de 100.000 € HT.

Tous les 15 du 1<sup>er</sup> mois de chaque trimestre civil, le mandataire sollicitera une avance en fonction des dépenses prévisionnelles du trimestre civil en cours et du solde du compte de gestion .

#### **Échéancier prévisionnel des dépenses**

En début d'opération, le Mandataire fournira un échéancier prévisionnel des dépenses et des avances.(annexe 4).Le compte de gestion reprendra l'ensemble des informations comptables retraçant les flux financiers

Celui-ci sera le cas échéant remis à jour suivant l'avancement de l'opération.

Les demandes d'avance trimestrielles s'articuleront autour des deux éléments suivants :

#### ***1 Décompte périodique***

Le Mandataire fournit à la commune, conformément au tableau joint en annexe 5 du présent document, un décompte faisant apparaître :

Les avances versées par la commune(A)

L'état de dépenses du Mandataire (B)  
Le solde de l'avance non consommée avant nouveaux justificatifs(C)  
Les justificatifs présentés à la commune (D)- tableau récapitulatif des dépenses  
Le montant des prévisions de facturation (E)-tableau récapitulatif  
Le cumul à mandater (F) qui correspond à la demande d'avance pour 3 mois (D+E-C)  
Le cumul des prévisions (G) (cumul de B+D)  
Le régime de TVA applicable à la facturation est le régime de droit commun de TVA à 20%  
Le mandant rembourse le mandataire Maine-et-Loire Habitat sur la base TTC des travaux à réaliser.

### ***Conséquences des retards de paiement***

En aucun cas le Mandataire ne pourra être tenu pour responsable des conséquences du retard dans le paiement des entreprises ou d'autres tiers du fait du retard de la commune à verser les avances nécessaires aux règlements.

## **2 paiement des décomptes**

La commune s'engage à verser au Mandataire la somme correspondant aux dépenses à payer dans les 30 jours suivant la demande formulée par ce dernier.

En cas de désaccord entre le Mandant et le Mandataire sur le montant de sommes dues, la Collectivité règle dans le délai ci-dessus, les sommes qu'elle a admises.

Le montant cumulé des avances versées ne pourra excéder 95% du montant de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération objet du présent mandat : à ce stade, un arrêté précis des sommes restant dues par le Mandataire devra être fourni à la commune, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des dépenses, afin de justifier la poursuite éventuelle du versement des avances.

### **7.2.2. État trimestriel**

Le Mandataire transmet trimestriellement, au 15 du 1<sup>er</sup> mois de chaque trimestre civil, l'état des sommes à acquitter dans le cadre du présent mandat au cours du mois écoulé.

Les parties ont désigné un représentant comme interlocuteur privilégié du suivi des états trimestriels, à savoir :

Pour la commune : .....

Pour Maine-et-Loire Habitat : David Le Guellaut

## **ARTICLE 8 — MODALITÉS D'EXÉCUTION DES MISSIONS, RESPONSABILITÉ DU MANDATAIRE**

Dans tous les contrats qu'il passe pour l'exécution de sa mission et dans le cadre des actions contractuelles qu'il assumera tant en demande qu'en défense conformément aux dispositions de l'article 17 du présent document, le Mandataire devra faire connaître le fait qu'il agit au nom et pour le compte de la commune.

Il est précisé que les attributions confiées au Mandataire constituent une partie des attributions du Maître de l'ouvrage.

Le Mandataire n'est tenu envers le Maître de l'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont il a personnellement été chargé par celui-ci ; il a une obligation de moyens mais non de résultat.

Notamment, le Mandataire ne peut être tenu personnellement responsable du non-respect du programme ou de l'enveloppe financière prévisionnelle, éventuellement modifiés comme il est dit à l'article 3, ou du dépassement des délais éventuellement fixés par la Collectivité, sauf s'il peut être prouvé à son encontre une

faute personnelle et caractérisée, cause de ces dérapages, ceux-ci ne pouvant à eux seuls être considérés comme une faute du Mandataire.

Par ailleurs, dans l'exercice de ses missions de gestion de mandat, le Mandataire s'engage à respecter les processus de décisions de la commune.

#### Règles de passation des contrats

Pour la passation et l'exécution des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, le Mandataire est tenu, conformément aux dispositions de l'article L 2422-9 du Code de la commande publique, d'appliquer les règles auxquelles la commune de Longué est soumise pour la passation et l'exécution de ses propres contrats.

La commune se réserve le droit de ne pas donner suite, à tout moment, à une procédure de marché pour des motifs d'intérêt général.

Le Mandataire signera les marchés nécessaires à la réalisation de l'opération.

Les marchés devront indiquer que le Mandataire agit au nom et pour le compte du mandant, mais qu'il ne représente le Maître de l'ouvrage, pour l'exécution du marché considéré, que

## ARTICLE 9 - SUIVI DE LA RÉALISATION

### 9.1. Gestion des marchés

Le Mandataire assurera, dans le respect des dispositions visées à l'article 2 ci-dessus, la gestion des marchés au nom et pour le compte de la commune de Longué dans les conditions prévues par la réglementation relative aux marchés publics, de manière à garantir les intérêts de la Collectivité.

A cette fin, notamment :

- il gèrera les ordres de service ayant des conséquences financières ;
- il vérifiera les situations de travaux préalablement contrôlées par le maître d'œuvre ;
- il agréera les sous-traitants et acceptera leurs conditions de paiement ;
- il prendra en compte ou refusera les cessions de créances qui lui seront notifiées ;
- il étudiera les réclamations des différents intervenants dans les conditions définies par les contrats et présentera au mandant la solution qu'il préconise en vue d'obtenir son accord préalable à la signature d'un protocole ;
- il proposera les avenants nécessaires à la bonne exécution des marchés et les signera après accord du mandant ;
- il s'assurera de la mise en place des garanties et les mettra en œuvre s'il y a lieu.

### 9.2. Suivi des travaux

Le Mandataire représentera si nécessaire la Collectivité dans toutes réunions ou visites relatives au suivi des travaux. Il veillera à ce que la coordination des entreprises et techniciens aboutisse à la réalisation de l'ouvrage dans le respect des délais, de la qualité des prestations et des marchés et signalera à la Collectivité les anomalies qui pourraient survenir. Il s'efforcera d'obtenir des intervenants des solutions pour remédier à ces anomalies, en informera la Collectivité et en cas de besoin sollicitera de sa part les décisions nécessaires.

## ARTICLE 10 — PRISE DE POSSESSION

Après achèvement des travaux, il sera procédé, à l'initiative du maître d'œuvre, en présence des représentants

de la Collectivité, ou ceux-ci dûment convoqués par le Mandataire, aux opérations préalables à la réception des ouvrages, contradictoirement avec les entreprises.

Le Mandataire ne pourra notifier aux dites entreprises sa décision relative à la réception de l'ouvrage qu'avec l'accord exprès de la Collectivité sur le projet de décision.

La Collectivité s'engage à faire part de son accord dans un délai compatible avec celui de 30 jours fixé à l'article 41-3 du C.C.A.G. applicable aux marchés publics de travaux.

Si la commune demande une mise à disposition partielle, celle-ci ne peut intervenir qu'après la réception partielle correspondante.

Toute mise à disposition, même partielle, doit faire l'objet d'un constat contradictoire de l'état des lieux, consigné dans un procès-verbal signé du mandant et du Mandataire. Ce constat doit notamment faire mention des réserves de réceptions levées ou restant à lever à la date du constat.

La réception des services/travaux, partielle ou définitive, transfère la garde et l'entretien correspondant à la commune de Longué. Entrent dans la mission du Mandataire la levée des réserves de réception et la mise en jeu éventuelle des garanties légales et contractuelles. Toutefois, en cas de litige au titre des garanties biennale ou décennale, toute action contentieuse reste de la seule compétence de la commune conformément à l'article 18 du présent document.

Le Mandataire ne peut être tenu pour responsable des difficultés qui résulteraient d'une mauvaise utilisation des terrains remis ou d'un défaut d'entretien.

## **ARTICLE 11 - MODALITÉS DE CONTRÔLE**

Il est précisé que la commune de Longué désignera un interlocuteur unique auprès du Mandataire.

### **11.1. Contrôle administratif et technique**

La commune de Longué est tenue étroitement informée par le Mandataire qui lui rendra compte du déroulement de sa mission dans le cadre notamment de comité de pilotage, afin d'assurer la prise de décision dans des délais qui permettent le respect du calendrier et ce, dans les conditions suivantes :

- en phase étude, des points d'avancement entre le Mandataire et la commune de Longué seront organisés régulièrement et autant que de besoin, dans le cadre de comité de pilotage
- pour tout événement survenant dans la vie du projet (notamment les réunions de travail, etc.), la commune de Longué sera informée dans les meilleurs délais ; de manière générale, la commune de Longué sera invitée à toutes les réunions intéressant le projet et sera destinataire de l'ensemble des comptes rendus, procès-verbaux.
- en phase travaux, le mandataire pourra convier, à raison d'une fois par trimestre, un représentant de la commune (DGS) à une réunion maîtrise d'ouvrage ; lors de cette réunion, le Mandataire présentera l'avancement des travaux en regard du planning et les propositions de rattrapage et de recalage du projet ainsi que, en tant que de besoin, l'état financier, globalisé ou individualisé, des marchés en cours ; en outre, le Mandataire adressera à la commune de Longué une situation précise des paiements à chaque appel d'avance.
- après les travaux, suivant le besoin, des réunions seront à prévoir jusqu'à l'achèvement de la mission.

Les représentants de la commune de Longué pourront suivre les opérations, consulter les pièces administratives et techniques. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'au Mandataire et non aux entreprises et autres prestataires.

De façon générale, la commune de Longué aura le droit de faire procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

### **Modalités de pilotage**

Un comité de pilotage assure la gouvernance du projet. Il se réunit autant de fois que de besoin aux étapes clé du projet pour avis ou validation, identifiées comme suit :

- À l'issue des éventuels diagnostics techniques,
- Lors du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Lors de l'approbation des avant-projets
- Lors de l'approbation du PRO/ DCE
- Lors de l'attribution des marchés de travaux par la commission des achats

Le comité de pilotage est composé de la façon suivante : problème d'équilibre

- pour la Commune :
  - 2 adjoints messieurs (Percheron + adj Lefevre)
  - le Directeur Général des Services
  - le responsable des services urbanisme et bâtiment ;
  
- pour Maine-et-Loire Habitat :
  - Le Directeur Maitrise d'Ouvrage ou son Adjoint
  - le responsable de programme,
  - toute autre personne dont le domaine de compétence justifie la présence.

Peuvent également être invités à y participer et selon l'ordre du jour : tout autre intervenant présentant un intérêt pour le projet.

Les décisions peuvent être prises si au moins un représentant de chaque partie est présent

Sans contestation sous un délai de 10 jours, les choix effectués par le COPIL sont considérés comme approuvés.

Les décisions sont arrêtées en comité de pilotage, sous réserve que les instances de gouvernance de la Commune et de l'office aient été saisies pour les valider selon les nécessités réglementaires.

### **Accès aux données essentielles des marchés publics**

L'article R 2196-1 du Code de la commande publique impose aux acheteurs d'offrir un accès libre, direct et complet aux données essentielles des marchés publics qu'ils concluent.

Afin de pouvoir être pleinement transparent et, en conséquence, exhaustif, la commune de Longué se doit également de tenir compte des marchés passés dans le cadre de mandat.

Aussi, le Mandataire s'oblige à transmettre à la commune de Longué les éléments d'information listées à l'article R 2196-1 susvisé, pour chacun des marchés répondant aux conditions fixées par ledit article, et conclus dans le cadre du présent mandat et ce, dans un délai maximum d'un mois à compter de leur date de notification.

En sus, le Mandataire communiquera à la commune de Longué les données relatives à chaque modification apportée à ces marchés publics.



### **11.12. Contrôle financier et comptable**

Les dépenses réalisées dans le cadre du mandat le sont dans les strictes limites de son objet. En aucun cas, des dépenses afférentes à des besoins autres que ceux définis dans le programme ou à des besoins propres au Mandataire ne pourront être réalisées.

En outre, le Mandataire doit :

- A. Tenir compte des opérations réalisées pour le compte de la commune de Longué dans le cadre du présent marché d'une façon bien identifiée de sa propre comptabilité.
- B. Opérer la reddition des comptes prévus à l'alinéa précédent au moins une fois par an. Cette reddition intervient dans des délais permettant au comptable public de la commune de Longué de produire son compte de gestion ou son compte financier.  
Les comptes produits par le Mandataire retracent, en isolant la TVA, la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature. Ils comportent en outre :
  1. Le compte de gestion ;
  2. La situation de trésorerie de la période ;
  3. Le cas échéant, l'état des sommes dues par le mandant demeurées impayées.
- C Adresser chaque année à la commune de Longué, avant le 31 octobre, un budget prévisionnel ainsi qu'un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses (et des recettes éventuelles) pour l'année suivante.
- D Fournir, aux dates demandées par la commune de Longué, les éléments nécessaires à la préparation des décisions budgétaires (Budget Primitif et Décision Modificative).
- E A l'achèvement de la mission remettre un état récapitulatif de toutes les dépenses et le cas échéant des recettes.

### **ARTICLE 12 - ACHÈVEMENT DES MISSIONS DU MANDATAIRE**

La mission prend fin par le quitus global donné par la commune de Longué dans les conditions ci-après ou par la résiliation du marché dans les conditions fixées à l'article 15 de la présente convention.

#### **12.1. Sur le plan technique**

L'achèvement de la mission du Mandataire sur le plan technique ne pourra être prononcé qu'après que celui-ci ait procédé (ou constaté) :

- à la réception des ouvrages ;
- à la remise et mise à disposition des ouvrages ;
- l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement de chacun des travaux réalisés dans le cadre du mandat ;
- à la présentation pour signature par la commune de Longué de l'avenant de transfert de la police d'assurance ;
- au cas où des réserves auraient été faites à la réception ou des désordres dénoncés pendant la période de parfait achèvement :
  - à la mise en demeure des entreprises d'exécuter des travaux nécessaires à la levée des réserves de réception et/ou à la réparation des désordres apparus pendant la période de garantie de parfait achèvement,
  - au suivi ou au prononcé de la levée des réserves ou de la réparation des désordres (à ce titre, le Mandataire est tenu d'adresser à la commune de Longué copie du procès-verbal de levée des

réerves ou désordres dans un délai de sept jours à compter de la signature de ce document)

- à la notification des décomptes généraux et à la liquidation des marchés,
- à la gestion de toutes les réclamations ou litiges de la part des entreprises ou partenaires ayant participé à la réalisation de l'opération,
- à la remise à la commune de Longué des dossiers complets, comportant tous les documents contractuels, techniques, administratifs relatifs aux ouvrages.

### **12.2. Sur le plan financier**

Ne pouvant intervenir qu'après l'achèvement des missions du..... Mandataire sur le plan technique, l'acceptation par la commune de Longué de la reddition définitive des comptes vaut constatation de l'achèvement de la mission du Mandataire sur le plan financier et quitus global sa mission (elle met ainsi fin aux investissements liés à la réalisation de l'opération).

A cette fin, le Mandataire s'engage à notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception à la commune de Longué, cette reddition définitive des comptes au plus tard quatre mois après la fin de la dernière période de garantie de parfait achèvement.

La commune de Longué dispose d'un délai de 2 mois pour en prononcer l'acceptation à compter de sa réception, cette acceptation étant réputée acquise à défaut de réponse dans ce délai.

En tout état de cause, si à l'issue d'un délai de 2 ans à compter de la mise à disposition des ouvrages à la commune de Longué, les réserves ne sont pas levées et des désordres subsistent de telle sorte que les garanties ne puissent être libérées, la commune de Longué et le Mandataire définiront ensemble la date pour la reddition définitive des comptes par le Mandataire et le délai pour la décision d'acceptation.

Par ailleurs, si à la date d'acceptation de la reddition définitive des comptes, il subsiste des litiges entre le Mandataire et certains de ses cocontractants au titre de l'opération, le Mandataire est tenu de remettre à la commune de Longué tous les éléments en sa possession pour que celle-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.

### **12.3. Décompte général des honoraires du Mandataire**

Dès notification de l'acceptation de la reddition définitive des comptes par la commune de Longué, le Mandataire produira son projet de décompte final de ses honoraires.

La commune de Longué disposera d'un délai de 45 jours pour notifier au Mandataire son acceptation du décompte qui devient alors le décompte général et définitif ouvrant droit à paiement du solde.

A défaut de notification ou de contestation dans ce délai, le projet de décompte final deviendra définitif.

## **ARTICLE 13 – PÉNALITÉS**

En cas de manquement du Mandataire à ses obligations et sans préjudice de l'application éventuelle des dispositions de l'article 14, le maître d'ouvrage se réserve le droit de lui appliquer des pénalités selon les modalités suivantes à savoir : en cas de retard dans la remise d'ouvrage par rapport à l'expiration du délai de remise de l'ouvrage, Maine-et-Loire Habitat sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 1000 € par mois de retard. Le montant global des pénalités est limité à 10% du montant global de la rémunération du Mandataire.

Pour le décompte des retards éventuels, ne pourront conduire à pénalités :

- les retards occasionnés par le défaut de réponse ou de décision de la Commune dans les délais fixés par la présente convention,

- les éventuels retards d'obtention d'autorisations administratives dès lors que Maine-et-Loire Habitat ne peut en être tenu responsable,
- les conséquences de mise en redressement ou liquidation judiciaire de titulaires de contrats passés par Maine-et-Loire Habitat,
- les journées d'intempéries au sens des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ayant entraîné un arrêt de travail sur les chantiers.

En cas de non-respect des dispositions de la présente convention, qui seraient imputables à un tiers, le Mandataire et la commune de Longué conviennent de se rencontrer pour apprécier les responsabilités en cause.

En tant que de besoin, la date de remise de l'ouvrage serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux et/ou à l'exécution du contrat.

## **ARTICLE 14 – RÉILIATION**

### **14.1. Résiliation sans faute**

La commune de Longué peut résilier sans préavis et sans indemnité la présente convention, notamment au stade de l'approbation des avant-projets, après la consultation des entreprises et avant la notification du marché de travaux.

Elle peut également la résilier pendant la phase de réalisation des travaux, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité, sauf si la résiliation est justifiée par la constatation de l'impossibilité de respecter le programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle.

La résiliation pourra le cas échéant donner lieu à indemnité en fonction des motifs ayant entraîné la résiliation et de l'éventuel préjudice causé au Mandataire.

En toutes hypothèses, la commune de Longué devra régler au Mandataire la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais financiers engagés d'ordre et pour compte et à titre de rémunération pour la mission accomplie. A l'inverse, le Mandataire devra reverser les avances restant en sa possession.

La commune de Longué devra en outre assurer la continuation de tous les contrats passés par le Mandataire pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats.

Dans cette hypothèse, la commune devra s'acquitter du montant des prestations réalisées et de 50% des sommes restant à devoir.

### **14.2. Résiliation pour faute**

Si le Mandataire est défaillant au regard de ses obligations contractuelles, et après mise en demeure restée sans effet pendant un délai d'un mois, la commune de Longué pourra résilier le présent marché sans indemnité.

La Mandataire aura toutefois droit au remboursement de ses débours justifiés.

La résiliation pour faute ne peut être encourue si le Mandataire justifie que le manquement à ses obligations contractuelles ne résulte pas de son fait ou est imputable à un cas de force majeure.

### **14.3. Solde des sommes dues en cas de résiliation**

A compter de la date de réception de la décision de résiliation du maître d'ouvrage, le Mandataire dispose d'un délai d'un mois pour présenter un mémoire pour solde du marché. Ce mémoire reprend les sommes dues au regard des prestations effectuées jusqu'à la date d'effet de la résiliation. Il reprend de même le montant de l'avance effectuée par commune de Longué.

La commune de Longué dispose d'un délai de 2 mois pour approuver ou non ledit mémoire. Elle procède ensuite aux opérations comptables (mandat ou titre) pour solde de tout compte.

## **ARTICLE 15 — UTILISATION DES RÉSULTATS**

Il est fait application du chapitre 6 du C.C.A.G.-P.I., selon les modalités décrites ci-après.

### **15.1. Définition**

L'acception retenue des notions de résultats, de connaissances antérieures et de connaissances antérieures standards est celle précisée à l'article 32 du C.C.A.G.-P.I..

### **15.2. Régime des connaissances antérieures standards ou non**

Il est renvoyé aux dispositions des articles 33 et 34 du C.C.A.G.-P.I..

### **15.3. Régime des résultats**

Le Mandataire accorde au Maître d'ouvrage les droits nécessaires pour utiliser ou faire utiliser les résultats, en l'état ou modifiés, de façon permanente ou temporaire, en tout ou partie, par tout moyen et sous toutes formes, pour les besoins et finalités d'utilisation exprimés dans les documents particuliers du marché et en toute hypothèse pour les besoins d'utilisation découlant de l'objet des prestations commandées dans le cadre du marché, conformément à l'article 35.1.1 du C.C.A.G.-P.I.

Il est précisé que les droits cédés comprennent notamment, et conformément aux dispositions de l'article 35.2.1 du C.C.A.G.-P.I. :

- **Le droit de reproduction** : le droit de reproduire ou faire reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support, connu ou inconnu, actuel ou futur, notamment support papier, optique, numérique, magnétique, électronique, notamment DVD, cédérom, vidéogramme par scannage, par téléchargement, par tous moyens de reprographie ;
- **Le droit d'adaptation** : le droit d'adapter, numériser, retoucher, détourer, assembler tout ou partie des résultats, dissocier les éléments, les intégrer dans d'autres œuvres, notamment journaux et publications, créations multimédia, bases de données électroniques ou non, le droit de traduire en toute langue les éléments de textes associés, ainsi que le droit de reproduire, représenter et distribuer les résultats ainsi modifiées, adaptées et dérivées, dans les conditions du présent article.
- **Le droit de représentation** : le droit de représenter, diffuser ou faire diffuser les résultats par tous moyens de communication connus ou inconnus à ce jour, notamment électronique, par télétransmission, par voie hertzienne, par tout réseau de télécommunications, réseau on-line, Internet, Intranet, minitel, WAP, télévision interactive, y compris la retransmission par satellite et par câble ;

- Le droit d'usage à titre personnel des résultats, notamment dans le cadre de l'illustration ou de la promotion de ses publications ou de ses activités et notamment sur son site Internet.

Conformément aux dispositions de l'article 35.2.1 du C.C.A.G.-P.I., la présente cession est consentie au Maître d'ouvrage à titre non — exclusif.

Le prix de cette cession est forfaitairement compris dans le montant du marché.

Aux fins de satisfaire au droit moral de l'auteur sur ses œuvres, le Maître d'ouvrage s'engage à faire figurer, par tous moyens à sa convenance, la mention du nom de l'auteur des résultats.

La commune de Longué est habilitée à accorder à des tiers toutes les autorisations d'exploiter, à titre commercial ou non, les droits qui lui sont cédés

#### **15.4. Garanties des droits**

Conformément aux dispositions de l'article 35.4.2 du C.C.A.G.-P.I., et selon les modalités qu'elles définissent, le Mandataire garantit au Maître d'ouvrage la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature, relatifs aux résultats qui sont cédés aux termes du marché.

### **ARTICLE 16 — ASSURANCES**

#### **16.1. Assurance responsabilité civile professionnelle**

Le Mandataire déclare être titulaire d'une police d'assurance pour couvrir sa responsabilité civile professionnelle.

#### **16.2. Assurance responsabilité civile décennale**

Le Mandataire s'engage à souscrire au cas où il en aurait l'obligation conformément aux articles L241- 1 et L241-2 du Code des assurances, une police de responsabilité décennale « constructeur non réalisateur » (CNR).

#### **16.3. Assurance "dommages-ouvrage"**

Le Mandataire sera chargé, le cas échéant, de souscrire pour le compte de la commune une police d'assurance dommage-ouvrage. De par leur nature, les travaux à réaliser ne relèvent pas du champ de l'assurance Dommages-ouvrages.

Le Mandataire fournira à la commune de Longué une copie du contrat d'assurances dès qu'il sera lui-même en possession de son exemplaire.

La mise en jeu de la garantie de l'assureur sera à la charge de la commune directement dès l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement. Mais la commune devra, dès la prise de possession, avertir le Mandataire dans les meilleurs délais, de tout fait justifiant une déclaration à l'assureur, faute de quoi le Mandataire ne pourrait être tenu pour responsable d'un défaut ou d'un retard de déclaration.

#### **16.4. Assurance "tous risques chantiers"**

La Collectivité ne demande pas au Mandataire de souscrire une police d'assurance "Tous risques chantiers"

## **16.5. Assurance " Multirisques**

Il est rappelé que la commune reste responsable du bien non déconstruit et doit prendre en charge la sécurisation et la protection des lieux . Elle doit également souscrire une police assurance « propriétaire non occupant » afin de se garantir contre les risques tels que le vandalisme ou incendies occasionnés par des tiers.

### **ARTICLE 17 - ACTIONS EN JUSTICE**

Le Mandataire représentera la commune de Longué en justice, tant en demande qu'en défense, pour toutes actions contractuelles liée à l'exécution d'un marché signé par lui, jusqu'à la clôture du mandat à l'exclusion de toute action en responsabilité biennale et décennale. Il informera la collectivité de ses actions et lui fournira toutes les justifications demandées ainsi que toutes les décisions.

La présente délégation pourra prendre fin à tout moment sur simple décision de la commune dûment notifiée et ce, au plus tard à l'achèvement de la mission technique du Mandataire tels que précisé à l'article 12.1 du présent document le mandant se substituant de fait au Mandataire dans la procédure engagée.

La présente délégation ne fait pas obstacle au droit pour le mandant d'agir lui-même pour ce type d'action tant en demande qu'en défense, dans le cas où le Mandataire n'aurait pas engagé une telle procédure.

Le Mandataire a l'obligation d'avertir la commune de tous dommages ou malfaçons de nature à justifier que soit engagée une action en responsabilité biennale ou décennale de telle façon qu'il puisse dans les délais exercer pleinement ses droits.

La mission du Mandataire prévue au présent article prendra fin :

- o du fait de la décision de la commune de mettre fin à sa représentation en justice ;
- o du fait de l'achèvement de la mission dans les conditions prévues à l'article 12.1 de la présente convention ;
- o du fait de l'obtention d'une décision en justice définitive.

### **ARTICLE 18 - LITIGES**

Tous les litiges susceptibles de naître à l'occasion du présent marché seront de la compétence du tribunal administratif de NANTES.

Fait à ANGERS, le .....

La commune de Longué-Jumelles

Maine-et-Loire Habitat

✓ **MONTREUIL JUIGNE - Tr. 0097 : Convention de mise à disposition par Maine -et-Loire Habitat d'une aire de jeux**

Maine-et-Loire Habitat est propriétaire d'un terrain cadastré section AH n° 73., impasse de la Grande Roche à Montreuil-Juigné, sur lequel est située un ensemble d'immeubles collectifs.

Afin d'améliorer le bien-être des locataires et de créer des espaces propices à renforcer le lien social entre les familles et leurs enfants, la commune de Montreuil-Juigné a proposé à Maine-et-Loire Habitat d'acheter, installer et entretenir différents jeux au milieu des espaces verts de cet ensemble immobilier.

Maine-et-Loire Habitat et la commune ont convenu de conclure une convention visant à définir les modalités de la mise à disposition de l'emprise foncière par notre organisme des différents équipements et de leur entretien.



La présente convention est consentie, à titre gratuit, pour une durée de 10 années, et prend effet à la date de sa signature.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord pour la mise à disposition d'une partie de la parcelle AH n°73 auprès de la commune de Montreuil-Juigné afin d'y installer une aire de jeux et d'autoriser sa signature par le Directeur général.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord pour la mise à disposition d'une partie de la parcelle AH n°73 auprès de la commune de Montreuil-Juigné afin d'y installer une aire de jeux et autorise sa signature par le Directeur général.



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION PAR MAINE ET LOIRE HABITAT D'UNE  
AIRE AUPRES DE LA COMMUNE MONTREUIL-JUIGNE EN VUE D'Y INSTALLER  
DES JEUX - tr 0097**

ENTRE

**LA COMMUNE DE MONTREUIL-JUIGNE**, représentée par son Maire, Monsieur Benoît COCHET, dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2024;

ET

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT**, dont le siège social est situé 11, rue du Clon, CS 70146, 49 001 ANGERS CEDEX 01, représenté par son Directeur Laurent COLOBERT, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du.....;

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSÉ

MAINE-ET-LOIRE HABITAT est propriétaire d'une résidence de logements située Impasse de la Grande Roche à Montreuil-Juigné.

Afin d'améliorer le bien-être des locataires et de créer des espaces propices à renforcer le lien social entre les familles et leurs enfants, la commune de Montreuil-Juigné a proposé à Maine-et-Loire Habitat d'acheter, installer et entretenir différents jeux sur l'aire de jeux de la résidence.

La présente convention vise à définir les modalités de la mise à disposition de l'emprise foncière par Maine-et-Loire Habitat afin d'implanter les différents équipements.

OBJET

Article 1 :

Maine-et-Loire Habitat est propriétaire de la parcelle cadastrée section AH numéro 73 sur laquelle une emprise a été définie, conformément au plan joint, en vue d'accueillir des jeux pour enfants.

La commune de Montreuil-Juigné doit installer sur cette emprise de manière permanente les jeux suivants :

- Une structure multifonctions pour 24 enfants de 2-12 ans nommée « LUCIOLE » avec 9 fonctions ludiques
- Une cabane pour 12 enfants de 1-6 ans nommée « KABANE CACHEE » avec 4 fonctions ludiques
- Un jeu à ressort pour 1 enfant de 2-8 ans nommé « JUMPER »
- Une structure multifonctions pour 4 enfants de 2/12 ans nommée « VAGUE »
- Un panneau de manipulation nommé « MORPION »
- Un plateau de jeu « ECHIQUIER »
- Deux bancs adultes
- Un ensemble table et bancs pour 3 enfants de 1-8 ans nommé « ENSEMBLE FRUITS »
- Un panneau d'information

Sur chaque équipement, sont mentionnées des informations relatives aux :

- tranches d'âges auxquels chaque équipement est destiné
- Les mentions d'avertissement relatives aux risques encourus liés à leur utilisation.

Aux termes d'un procès-verbal (joint), Maine-et-Loire Habitat devra constater la conformité des équipements.

La commune s'engage à assurer l'entretien des équipements et à réaliser les opérations de contrôles périodiques conformément à la réglementation en vigueur.

La commune doit compléter les informations de chaque équipement en mentionnant l'identité et les coordonnées de l'exploitant de l'aire de jeux : nom, adresse complète et téléphone.

### DURÉE

#### Article 2 :

La présente convention est consentie pour une durée de 10 années Elle prend effet à la date de signature et s'éteindra au terme des 10 années.

A échéance, la commune décidera de l'opportunité de maintenir les jeux, de les remplacer ou encore de les retirer.

### MODALITES FINANCIÈRES

#### Article 3 :

Au regard de la finalité recherchée, la mise à disposition des équipements est réalisée à titre gratuit.

### OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

#### Article 4 :

Maine-et-Loire Habitat autorise la commune à accéder à l'aire de jeux pour effectuer les missions, d'entretien et de contrôle.

La commune prend en charge la signalétique, l'entretien et la réparation des équipements notamment suite à dégradation ou en cas de défectuosité.

### ASSURANCE – RESPONSABILITÉ – LITIGES

#### Article 6:

La commune assure, seule, l'entière responsabilité des équipements.

Tout litige relatif à cette convention sera soumis au tribunal administratif de Nantes.

Fait à Montreuil-Juigné, le 29 mai 2024,

En 2 exemplaires

Le Maire de Montreuil-Juigné

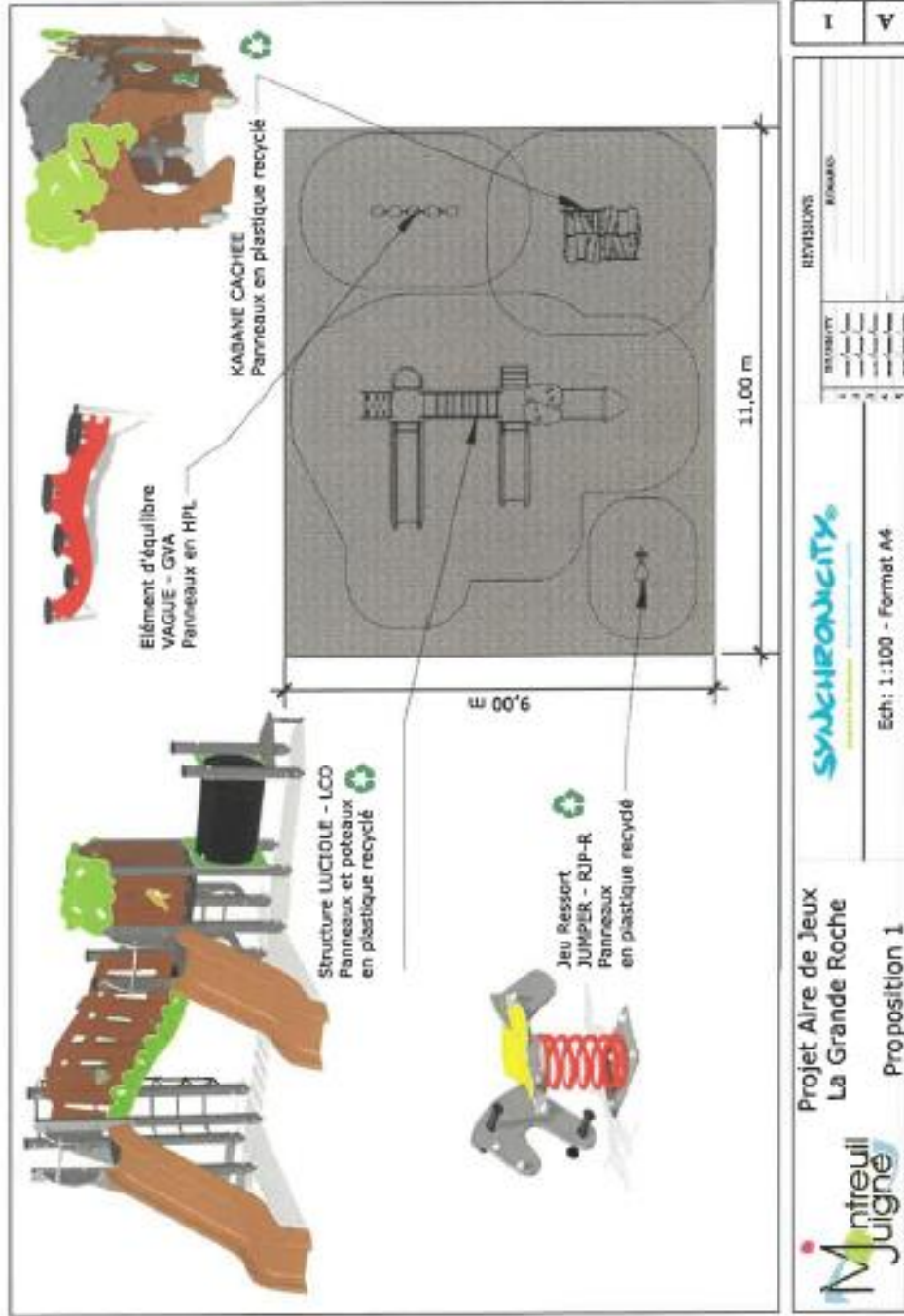
Le Directeur général de Maine-et-Loire Habitat

Benoît COCHET

Laurent COLOBERT



PLAN D'IMPLANTATION :



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

➤ **AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT**

◆ **MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS**

✓ **Recensement des achats publics**

Le recensement des achats publics permet de satisfaire aux obligations de transparence et de fournir aux administrateurs de Maine-et-Loire Habitat des indicateurs sur l'efficacité économique de la commande publique.

Aussi, je porte à votre connaissance le résultat des dernières procédures de mises en concurrence destinées à assurer les besoins de l'Office.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration prend acte de ces informations sur les achats publics de Maine-et-Loire Habitat.

## Recensement des achats publics

### Marchés de maîtrise d'œuvre

Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Résultat de la consultation	
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date d'attribution	Architecte retenu	Taux d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre
CHALONNES SUR LOIRE -	Tr 0128 et Tr 0145 10, 10B, 12 et 12B Rue du Vent de Galerne	Réhabilitation énergétique de 42 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	12/02/2024	13/03/2024	05/06/2024	SANDRINE POUGET Architecte mandataire	6,40%

### Marchés de travaux - Opération de construction de logements locatifs familiaux conventionnés

Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Indicateurs financiers			
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
ECOULFANT	Tr. 1846 Square des Cormorans	Construction de 5 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	16/02/2024	18/03/2024	25/04/2024	25/04/2024	841 991,15 €	769 184,98 €	-8,65%
COMBREE	Tr 1900	Accord cadre - Conception réalisation de logements hors site - Marché subséquent n°7 : Conception-Réalisation de 7 logements individuels dont 3 VSA	/	29/03/2024	05/04/2024	/	13/06/2024	/	1 117 095,49	/
SAINTE MELAINE SUR AUBANCE	Tr 1740 ZAC DU Grand Clos Îlot A	Construction de 5 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	19/12/2023	25/01/2024	13/06/2024	13/06/2024	739 871,50 €	714 555,41 €	-3,42%

### Autres marchés de travaux

Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Indicateurs financiers			
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
MONTFAUCON-MONTIGNE	Tr. 1905 Rue de la Dabignonnerie	Aménagement des espaces extérieurs des logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	28/02/2024	29/03/2024	25/04/2024	25/04/2024	203 875,00 €	172 000,00 €	-15,63%
FONTEVRAUD-L'ABBAYE	Tr. 1409 117 Avenue des Roches	Réhabilitation 6 logements collectifs et parties communes	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	29/03/2024	22/04/2024	/	27/05/2024	41 510,00 €	33 624,35 €	-19,00%
PELLOUAILLES LES VIGNES	Tr 0933 37-39 rue nationale et 11 chemin des villages	Travaux de réhabilitation de 3 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	08/04/2024	02/05/2024	/	27/05/2024	64 587,00 €	83 135,81 €	28,72%
CANDÉ	Tr 0095 Allée de la Mutualité et rue du Maréchal Leclerc	Réhabilitation de 24 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	03/04/2024	26/04/2024	/	06/06/2024	152 700,00 €	189 202,20 €	23,90%
FOUGERE commune déléguée de BAUGE EN ANJOU	Tr 1893	Travaux de désamiantage et de démolition d'une habitation et ses annexes	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	23/04/2024	17/05/2024	13/06/2024	13/06/2024	102 100,00 €	74 899,25 €	-26,64%

### Marchés de services

Caractéristiques principales		Éléments de procédure				Indicateurs financiers			
Objet de l'opération		Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
Accord cadre - Lavage façades et démaillage couvertures		Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	25/03/2024	25/04/2024	30/05/2024	30/05/2024	215 000,00 €	216 467,00 €	0,68%

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

## ➤ GESTION PATRIMONIALE

### ◆ VENTE DE LOGEMENTS PARC ANCIEN

- ✓ Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2023 : ARMAILLE – 5B rue d'Anjou

Lors de la séance du Bureau du Conseil d'administration du 23 mai 2023, le logement situé 5B rue d'Anjou à Armaillé a été proposé dans la liste des logements à vendre.

La grille de définition des prix de vente avait fixé un tarif de 141 200€ pour ce type 4 de 84 m<sup>2</sup> construit en 1995.

Le marché de l'immobilier sur la commune n'est pas à ce niveau de prix pour des logements anciens et cette maison présente quelques défauts.

D'une part elle est intégrée à un ensemble immobilier HLM mais surtout elle fait partie d'un ensemble de maisons en bande avec une mitoyenneté sur le premier et le second étage.

Sollicitée pour estimer le bien, l'agence immobilière Square Habitat préconise une mise en vente au prix de 110 000 €.

Dans ces conditions, il est proposé de ramener le prix de 141 200 € à 110 000 €.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration accepte de ramener le prix de mise en vente du logement situé 5B rue d'Anjou à Armaillé à 110.000 €, net vendeur.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

#### ➤ GESTION PATRIMONIALE

##### ◆ VENTE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

- ✓ ANDARD (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Tr. 1696-0002 : vente d'un local d'activité

Maine-et-Loire Habitat possède un ensemble immobilier situé au 1 Place des Graminées, à Andard dans la commune nouvelle de Loire-Authion (49800), composé de 24 logements collectifs et de 2 locaux d'activité au rez-de-chaussée.

Monsieur BOURTAULT Julien a installé son auto-entreprise dans l'un des locaux depuis le 14 avril 2022 sous l'enseigne «Projekt Tattoo». Il souhaite désormais acheter le local de 47,80 m<sup>2</sup> dont le prix de vente est fixé à 76 000 € HT, soit 1 590 € HT par m<sup>2</sup>.

Il est à noter que l'autre local d'activité de 49 m<sup>2</sup> dans cet ensemble a déjà été vendu en 2023 au prix de 71 050 € HT, soit 1 450 € HT par m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, France domaine a donné un avis favorable à cette vente le 22 avril 2024 ainsi que la Commune le 14 mai 2024.

Il est important de rappeler que cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété.

Votre accord est sollicité pour, afin d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de vente de ce local ainsi que tous les documents nécessaires à son établissement au prix de vente de 76 000 € HT.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer l'acte de vente du local situé 1 Place des Graminées à Andard ainsi que tous les documents nécessaires à son établissement au prix de vente de 76 000 € HT.**



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

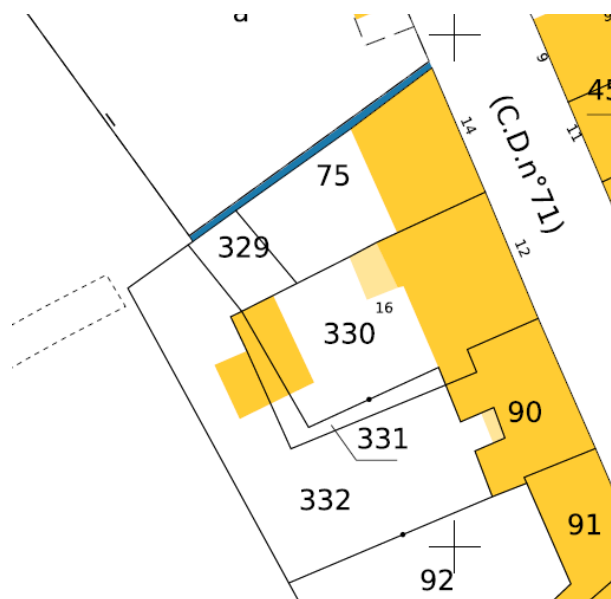
### ➤ GESTION PATRIMONIALE

#### ◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

##### ✓ Nouveaux dossiers

### **BOUILLÉ-MENARD – 14 et 18 Rue du Faubourg Saint Mathieu – Tr. 0404**

La commune de Bouillé-Ménard a donné à bail le 1<sup>er</sup> mai 1986 au profit de l'office, un ensemble immobilier cadastré section AB n° 75, 90, 329 et 332 afin de permettre la réhabilitation dudit bâtiment en 6 logements (3 T2 et 3 T4).





Le bail d'une durée de 36 ans arrivera à échéance, après le remboursement des emprunts initiaux, le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Des travaux ont été effectués en 2023 afin de remplacer les menuiseries extérieures et d'installer des pompes à chaleur pour un montant de 120.000 €.

De ce fait, Maine-et-Loire Habitat et la commune souhaitent proroger la durée dudit bail pour une durée de 22 ans afin de permettre à l'office d'amortir ces travaux, pendant la durée du bail.

Le montant du loyer annuel du foncier est fixé à 1.52€/an jusqu'au 1er/01/2048, soit 36,48 € pour la durée restante du bail, à verser en une seule fois le jour de la signature de l'avenant de prorogation.

Une demande auprès de France domaine a été effectuée le 27 mai 2024 afin d'obtenir un avis sur la valeur vénale du bien.

Le Conseil municipal dans sa séance du 11 juillet prochain, doit valider la signature de l'avenant n° 1 au bail emphytéotique dans les conditions ci-dessus énoncées, au profit de Maine-et-Loire Habitat.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la signature de l'avenant n°1 au bail emphytéotique prorogeant la durée de 22 ans moyennant le paiement d'un loyer annuel d'UN EURO ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (1,52 €), sous réserve de l'avis de France domaine et de la délibération du conseil municipal, et autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et Marchés de l'office (acte administratif).

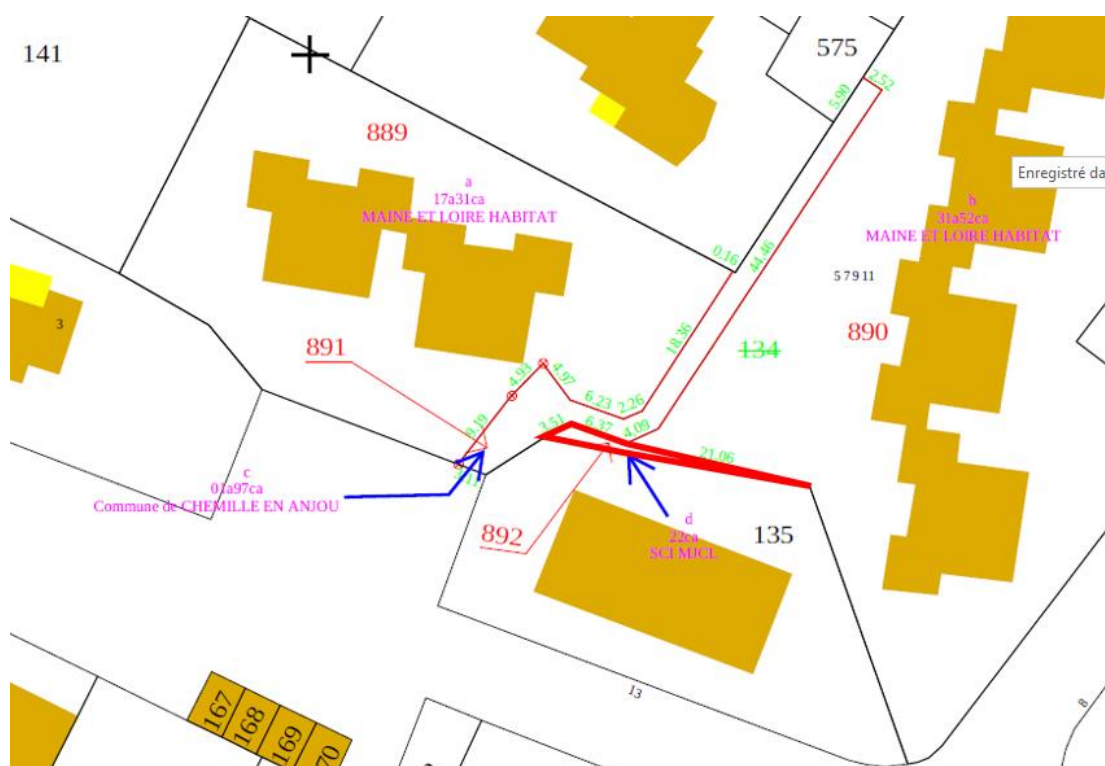
**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la signature de l'avenant n°1 au bail emphytéotique prorogeant la durée de 22 ans moyennant le paiement d'un loyer annuel d'UN EURO ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (1,52 €), sous réserve de l'avis de France domaine et de la délibération du conseil municipal, et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et Marchés de l'office (acte administratif).

**LA TOURLANDRY (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue de la Quintaine  
Tr. 0152**

Dans le cadre de la cession d'une venelle au profit de la commune de Chemillé-en-Anjou, rue de la Quintaine à La Tourlandry, Maine-et-Loire Habitat a fait intervenir un géomètre afin de diviser et numéroté la parcelle à céder.

A l'occasion de son intervention, le géomètre a relevé une anomalie liée à une limite de propriété avec la parcelle voisine. En effet, la partie du jardin est occupée par le propriétaire de la parcelle cadastrée préfixe 351 - section AA n° 135.

Il convient donc de régulariser la situation et de céder au propriétaire riverain la parcelle nouvellement numérotée Préfixe 351 - section AA n° 892 d'une superficie de 22 m<sup>2</sup> (entourée en rouge sur le plan ci-dessous).



Les services de France domaine ont été saisis le 2 avril 2024 et ont remis un avis sur la valeur vénale de la parcelle le 16 mai 2024, estimée à 220 €.

Il a été convenu entre les parties de fixer le prix de cession à 220 €

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession de la parcelle cadastrée préfixe 351 - section AA n° 892 au profit de la SCI MJCL au prix de 220 €, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par Maître LANGLOIS, notaire à Chemillé-en-Anjou.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la cession de la parcelle cadastrée préfixe 351 - section AA n° 892 au profit de la SCI MJCL au prix de 220 €, et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par Maître LANGLOIS, notaire à Chemillé-en-Anjou.

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

#### ➤ GESTION LOCATIVE

##### ◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES

##### ✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires

Dans le cadre du budget 2024, une enveloppe de 54 000 € est attribuée pour favoriser l'entretien du logement par le locataire. Cette subvention est accordée aux locataires sous la forme d'un bon de fourniture de peinture, papier peint ou de matériaux divers pour un **montant maximum de 520 €** à utiliser sur 5 ans.

Plusieurs critères conditionnent l'octroi de cette participation :

- résider depuis plus de 10 ans dans le même logement,
- être à jour du paiement de ses loyers, charges et accessoires,
- faire preuve d'un comportement conforme au règlement intérieur (ne pas être à l'origine de troubles de voisinage notamment, entretenir son logement correctement)

L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 4ème session de l'année 2024.

**12 locataires sont concernés pour un montant total de 4 810 € soit une moyenne au logement de 401 €.**

Conformément à la procédure de gestion du risque amiante, un forfait de 30 € pour l'achat de protections est accordé à chaque locataire dont le logement a été construit avant l'année 2000.

Il vous est demandé de délibérer sur cette répartition individuelle afin de pouvoir délivrer aux locataires concernés le bon de fourniture leur permettant de réaliser les travaux d'embellissement.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord à cette répartition des bons de fournitures aux locataires.**

	MONTANT	NBRE	Moyenne au logt	< / = à 150 €	de 151 € à 300 €	de 301 € à 480 €
Agence des Mauges et du Choletais	0 €	0	0 €	0	0	0
Agence Baugeois Saumurois	810 €	2	405 €	0	0	2
Agence Loire Angers	3 120 €	8	390 €	0	2	6
Agence d'Anjou Bleu Segréen	880 €	2	440 €	0	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>4 810 €</b>	<b>12</b>	<b>401 €</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>9</b>
Cumul des sessions précédentes	23 325 €					

Bureau du Conseil d'administration du 9 Juillet 2024

Agence d'Anjou Bleu Segréen

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)		année de construction
					attribué		
1	8 RUE DES TANNEURS	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	0053-0007	11	520 €	30 €	1965
2	31 RUE CHEVREUL	SEGRE	0067-0016	19	300 €	30 €	1968
sous-total					820 €	60 €	
<b>TOTAL</b>					<b>880 €</b>		

Bureau du Conseil d'administration du 9 Juillet 2024

Agence Baugeois Saumurois

N° ordre	Adresse	commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	année de construction
1	16 impasse de l'aubance	LE PUY NOTRE DAME	0151 0007	37	300 €	30 €	1975
2	30 rue du Moulin de la Tranchée	MONTSOUREAU	0352 0002	31	450 €	30 €	1986
					sous-total	750 €	60 €
					<b>TOTAL</b>	<b>810 €</b>	

Bureau du Conseil d'administration du 9 Juillet 2024

Agence Loire Angers

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	année de construction
1	15 rue de la Gare	LEZIGNE	0075-0017	12	380 €	30 €	1968
2	11 rue de lauriers	THOUARCE	0233-0012	33	200 €	30 €	1979
3	31 rue valentin des ormeaux	MURS ERIGNE	0424-0015	16	200 €	30 €	1988
4	38 rue de la Gare	HUILE-LEZIGNE	0693-0004	21	520 €	30 €	1993
5	12 rue du dolmen	ANDARD	1219-0006	18	520 €	0 €	2006
6	2 mail de la priolaye	CORNE	0634-0002	21	470 €	30 €	1992
7	24 RUE DES VIGNES	MURS ERIGNE	0746-0007	13	300 €	30 €	1997
8	43 rue pierre de coubertin	SAINTE BARTHELEMY D'ANJOU	0168-0028	22	320 €	30 €	1977
					sous-total	2 910 €	210 €
					<b>TOTAL</b>	<b>3 120 €</b>	

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 9 JUILLET 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

##### ✓ DISTRÉ – Maison d'enfants à caractère social (Tr. 1779) : clôture de la fiche financière

A la demande du département, l'Office s'est porté acquéreur en 2019 d'un ensemble immobilier (612 761 € HT) visant à accueillir des enfants confiés à l'Aide Sociale à l'Enfance. Ce bien implanté sur une parcelle de 8634 m<sup>2</sup>, situé 27 voie romaine, se compose de 3 bâtiments d'une surface respective de 350.94 m<sup>2</sup>, 472.08 m<sup>2</sup> et 215.53 m<sup>2</sup>. Trois associations ont alors repris la gestion de ces bâtiments dans le cadre d'une convention conclue avec chacune : Les Apprentis et Orphelins d'Auteuil, VYV3 et Inalta.

Des travaux ont été programmés à hauteur de 300 000 € pour permettre l'accueil de jeunes enfants âgées de 0 à 4 ans :

- Création d'une voie d'accès pour les services de secours et son éclairage,
- Aménagements et sécurisations des locaux,
- Création d'un appartement médiatisé pour l'accueil des familles,
- Séparation des réseaux fluides pour que chaque gestion ait ses propres compteurs.

Un emprunt global a été contracté et est venu définir la redevance de chaque gestionnaire au prorata des superficies occupées.

Des travaux non-inscrits à la programmation se sont avérés nécessaires pour l'exploitation du site, à savoir :

- le remplacement intégral du Système de Sécurité Incendie à la demande du SDIS pour rendre chaque bâtiment autonome,
- le remplacement des chaudières,
- ou encore des interventions lourdes sur le réseau des eaux usées.

Le montant de ces travaux complémentaires s'élève à 123 230 €. Leur financement est aujourd'hui remis en question.

En effet, l'association INALTA a quitté le site en 2022 après validation de cette orientation par le Département. VYV3 a repris en 2023 la gestion du bâtiment laissé par INALTA. Les Apprentis d'Auteuil ont informé l'Office qu'ils quitteraient à leur tour le site en octobre 2024. VYV3 doit reprendre la totalité du site en gestion.

De ce fait, ces travaux complémentaires ne pourront pas être supportés par un seul exploitant, d'autant plus que la reprise de la totalité du site par VYV3 nécessite d'engager d'autres travaux pour adapter les bâtiments laissés par INALTA et les Apprentis et Orphelins d'Auteuil. Ces bâtiments ne sont en effet pas des locaux de sommeil et accueilleront par la suite des enfants âgés de 4 à 10 ans. Cette future programmation sera financée par un emprunt comme convenu avec le gestionnaire.



VYV3 ne souhaite pas supporter la charge de ces travaux dans sa redevance. Pour conserver le seul gestionnaire actuellement candidat à la reprise de l'ensemble des trois espaces, il est proposé de prendre en charge le montant des travaux (123 230 €) en pertes exceptionnelles sur l'exercice 2024.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord pour conserver le seul gestionnaire actuellement candidat à la reprise de l'ensemble des trois espaces sur le site de Distré avec la prise en charge du montant des travaux complémentaires (123 230 €) sur l'exercice 2024.**

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11 h 45.

Le Président,

Alain MAINGOT