

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

29 MAI 2024

PROCÈS-VERBAL

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

**LE MERCREDI 29 MAI 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	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental
	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)

**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 29 MAI 2024

---

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 AVRIL 2024.....	6
➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES.....	7
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL.....	7
✓ Contrat du Directeur général : Proposition de Revalorisation de la part forfaitaire.....	7
✓ Contrat du Directeur général : Attribution de la part variable du Directeur général .....	9
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT.....	16
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....	16
✓ Engagement des opérations nouvelles.....	16

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
- POUANCÉ (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

◆ PROGRAMMATION .....	32
✓ Situation de la programmation 2024.....	32
◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES.....	34
✓ Nouveaux dossiers.....	34
- 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	
◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS .....	43
✓ TIERCÉ – Ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723 – 5203 : protocole d’accord pour servitude d’échelle et protocole d’accord transactionnel.....	43
✓ INGRANDES-SUR-LOIRE (Tr. 1888-5206) - Protocoles transactionnels .....	53
✓ MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d’exécution en phase chantier entreprise COIGNARD.....	58
✓ MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d’exécution en phase chantier – entreprise DEPC.....	59
✓ MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d’exécution en phase chantier – entreprise FREMY .....	60
✓ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Tr. 1690 : Pénalités financières suite retard dans la levée de réserves de réception – entreprise LUCAS.....	61
✓ VIVY - Tr. 1799-1800-1801-1802 : Conventions de participation financière Maine-et-Loire Habitat / Association Matière Grise .....	62
✓ Marché de services tests d’infiltrométrie et de contrôles des systèmes de ventilation mécanique : convention de groupement de commandes Maine-et-Loire Habitat /Jaxed ....	66
✓ Recensement des achats publics .....	70
➤ GESTION PATRIMONIALE.....	72
◆ VENTE DE LOGEMENTS PARC ANCIEN .....	72
✓ Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024 .....	72
✓ TRÉMONT (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) – Levée d’interdiction de vente d’un logement.....	75
◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES .....	76
✓ Nouveaux dossiers.....	76
- LES ALLEUDS (Commune déléguée de Brissac-Loire-Aubance) – Impasse des Magnolias - Tr. 1593-1594	
- AVRILLÉ – Rue Albert Schweitzer – Tr. 0093	

➤ <b>GESTION LOCATIVE</b> .....	<b>78</b>
◆ <b>LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES</b> .....	<b>78</b>
✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires .....	78
◆ <b>STRUCTURES D’HÉBERGEMENT</b> .....	<b>81</b>
✓ 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 .....	81
✓ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Demande de subventions pour des travaux de réhabilitation (Tr. 0223 / 0737) .....	86
✓ VERNAIL-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 .....	87

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

➤ **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 AVRIL 2024**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 12 mars 2024
- Assurances : convention de groupement de commandes Maine-et-Loire Habitat /Jaxed

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

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

#### ✓ Contrat du Directeur général : Proposition de Revalorisation de la part forfaitaire

Lors de sa séance du 20 décembre dernier, le Conseil d'administration a donné son accord pour solliciter les Ministres du Logement et du Budget pour obtenir un dépassement du plafond d'un maximum de 20 % du salaire maximum du Directeur général calculé conformément à l'article R420-20 du CCH.

Les deux ministres ont autorisé cette demande de dépassement, il convient désormais que le Bureau fixe le salaire forfaitaire qui sera proposé au vote du Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat.

Pour mémoire le patrimoine de référence de Maine-et-Loire Habitat s'établit au 31 décembre 2023 à 16 983 logements avec la répartition suivante :

- Logements familiaux locatifs-----	14 906
o Dont ventes et démolitions depuis 2018	633
- Logements PSLA en phase locative-----	0
- Structures d'hébergement (équivalent logements)	2 032
o Dont ventes et démolitions depuis 2018	110
- Logements gérés pour compte de tiers -----	45
	-----
Total logements :	16 983

**Le calcul du plafond de rémunération est ainsi le suivant :**

$$101\,458\text{ €} + (0,7\text{ €} \times 16\,983) = 113\,346\text{ €}.$$

Compte tenu de l'autorisation ministérielle ce plafond est porté à : 136 015€

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur une proposition du taux de dépassement du plafond du salaire maximum du Directeur général.

### **Délibération :**

**Le Directeur général et le Directeur général adjoint quittent la séance et ne prennent pas part au débat. Le Bureau du Conseil d'administration propose au Conseil d'Administration de fixer à 120 000 € la part forfaitaire du salaire du Directeur général avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juin 2024.**

**CHARGE  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Paris, le vendredi 22 mars 2024,

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement

Et

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics

à

Monsieur Alain MAINGOT  
Président de l'office public de l'habitat  
« Maine et Loire Habitat »

**Objet : Rémunération du directeur général de l'office public de l'habitat « Maine et Loire Habitat »**

**PJ :**

- La demande de l'office public de l'habitat « Maine et Loire Habitat » au sujet de l'augmentation de salaire pour le Directeur Général d'un organisme HLM conformément à l'article R 421-20 IV du Code de la Construction et de l'Habitation
- La délibération du Conseil d'Administration du 22 décembre 2023

Le conseil d'administration de l'office public de l'habitat (OPH) « Maine et Loire Habitat » a délibéré le 22 décembre 2023 pour solliciter l'autorisation d'un dépassement exceptionnel de 20 % au plus du plafond applicable à la part forfaitaire de la rémunération du directeur général, Monsieur Laurent Colobert.

Le montant maximal de la part forfaitaire calculé en application de l'article R. 421-20 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et de l'arrêté du 21 novembre 2022 portant rémunération DGOPH est de 111 958 €<sup>1</sup>. Au-delà de ce montant, et par application du IV du même article, un dépassement de la rémunération du directeur général peut être déterminé à titre exceptionnel par décision conjointe des ministres chargés du budget et du logement.

<sup>1</sup> Montant correspondant au calcul suivant : 111 958 € [100 070 + (0,7 X 16 983 logements gérés)]

Tour Sapeyria - 92 805 La Défense Cedex - Tél : 33 (0)1 40 81 90 48 - 33 (0)1 40 81 92 59  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

Nous vous informons que nous autorisons votre demande de possibilité de dépassement du plafond de la part forfaitaire de 20%.

**La Directrice du Budget**



Mélanie Joder

Le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages



Damien Botteghi

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

#### ✓ Contrat du Directeur général : Attribution de la part variable du Directeur général

Lors de sa séance du 20 octobre 2020, le Conseil d'administration a précisé les modalités d'évaluation des critères pris en compte pour la détermination de la part variable du Directeur général.

C'est le Bureau du Conseil d'administration qui fixe le taux annuel appliqué au vu des résultats constatés.

Avant d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés, il paraît pertinent de retracer les faits marquants de l'activité du Directeur général au cours de l'année 2023, une période caractérisée par une activité à la fois contrainte et dynamique :

- Elaboration d'un nouveau plan stratégique 2024-2027 Domys 2027
- Renouvellement de la labellisation RSE – Lucie 26000 pour une durée de 4 ans, validé par le Comité de labellisation en date du 8 février 2024
- Définition d'une organisation pour le Groupe Meldomys autour de trois activités :  
Le locatif social avec Meldomys locatif, l'hébergement et les services à la population avec Services en Territoire et l'accession sociale avec Jaxed
- Des contrôles de l'ANCOLS de l'OPH Maine et Loire Habitat et de la SCIC Jaxed aux résultats favorables et encourageants

Quant aux objectifs et indicateurs retenus, ils sont rappelés ci-dessous avec mention des résultats correspondants au titre de 2023 :

## I. MAITRISE DU DÉVELOPPEMENT DE L'ORGANISME

### 1. Respect des engagements pris auprès des collectivités

**Objectif** : 70 % de la programmation annuelle de l'année N en cours de travaux (OS lancé) au 31/12 de l'année N+1

**Résultat** : Au 31/12/2023, la programmation de l'année 2022 était engagée à 90,6 %

### 2. Respect des engagements de la CUS 2019-2024

**Objectif** : Au moins 266 logements programmés par an

**Résultat** : Au 31/12/2023, 430 logements programmés sur l'année et une prévision de 475 logements pour 2024.

### 3. Accompagnement des collectivités dans le développement des services de proximité

**Objectif** : Augmentation du parc de commerces, maisons médicales, locaux divers

**Résultat** : Au 31/12/2023,

- Livraison de la maison d'assistantes maternelles à St Jean des Mauvrets (commune nouvelle des Garennes sur Loire)
- Acquisition -amélioration de la caserne de gendarmerie de Montrevault
- Engagement de la construction de deux locaux commerciaux : Allonnes (Ilot Albert Pottier) et Soulaire-et-Bourg (Lotissement des Roses)
- Engagement de la construction de 5 équipements de santé : Jarzé -Village (maison de santé), La Possonnière (maison de santé et pharmacie) et La Romagne (maison de santé et pharmacie)

### 4. Adéquation des investissements au potentiel de l'office

**Objectif** : Maîtrise des fonds propres affectés aux opérations nouvelles : respect d'une moyenne annuelle de 23 000 € /logement hors innovation et affectation exceptionnelle

**Résultat** : Au 31/12/2023, la consommation des fonds propres constatée est de 32 000 € par logement tout compris. Cet indicateur prenait en compte des opérations prévoyant des reventes à terme, ce qui n'est plus pratiqué. Il est donc nécessaire de redéfinir cet agrégat pour fixer une enveloppe globale.

## II. ADAPTATION ET ENTRETIEN OPTIMISÉ DU PATRIMOINE

### 1. Programme de rénovation énergétique

**Objectif** : Réalisation des travaux de conformité énergétique sur le patrimoine concerné portant sur un minimum de 500 logements par an, via notamment, l'expérimentation dans le cadre du dispositif Energie Sprong

**Résultat** : Au 31/12/2023, Réhabilitations énergétiques de 812 logements dont :

- 125 logements comprenant aussi une amélioration classique (de type PSP)
- 82 logements au titre du dispositif Energie Sprong

### 2. Renforcer l'attractivité patrimoniale

**Objectif** : Travaux d'amélioration dans le cadre du plan stratégique de patrimoine (250 logements traités annuellement en moyenne)

**Résultat** : Au 31/12/2023, 195 logements traités auxquels il convient de rajouter les 125 logements faisant aussi l'objet d'une réhabilitation énergétique

### 3. Reconstituer une offre compétitive après les vente et démolition HLM

**Objectif** : Reconstitution intégrale des logements vendus et démolis dans leur secteur respectif en prenant comme référence une période de 5 ans sur une moyenne de 50 logements par an pour la période 2021-2022-2023.

**Résultat** : Sur l'année 2023, la reconstitution de l'offre vendue et démolie aboutit à un solde positif de 229 logements sur l'ensemble du département avec la répartition suivante :

- Cession : - 58 logements
- Démolition : - 6 logements
- Production nouvelle : + 293 logements

### III. DEVELOPPEMENT DE L'INNOVATION DANS LES ACTIVITES ET REALISATIONS

#### 1. Diversification des activités de prestations de services

**Objectif** : Atteindre et maintenir un chiffre d'affaires, à ce titre, supérieur à 100 000 € par an

**Résultat** : Au 31 /12/2023, le chiffre d'affaires des prestations de services est de 43 764 €.

**Cette diminution du chiffre d'affaires des prestations d'AMO s'explique par une orientation privilégiant le portage en maîtrise d'ouvrage des opérations. Les communes ont privilégié ces prises en charge compte tenu de subventions nouvellement attribuées avec une vente à terme ou une location des équipements construits.**

#### 2. Mise en place d'une dotation de recherche et développement dotée de 500 000 € en 2021

**Objectif** : Établir un bilan de l'utilisation de cette ligne budgétaire chaque année

**Résultat** : Au 31/12/2023, la consommation prévisionnelle demeure à 253 000 € sans nouveau engagement en 2022

#### 3. Proposer des opérations immobilières de conception innovante

**Objectif** : Établir un inventaire des opérations concernées chaque année

**Résultat** : Au 31/12/2023, nous recensons en particulier les opérations suivantes :

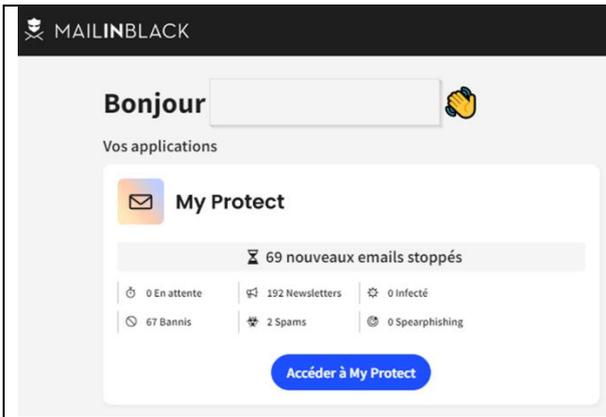
- Développement de la construction de logements Hors site (2D/3D) avec les entreprises Boisseau et Rousseau : 111 logements livrés et 23 logements mis en chantier en 2023
- Engagement de 8 programmes de résorption de friches bâties ou commerciales (fonds friche) pour 113 logements et une maison de santé
  - Allonnes – Ilot du Vieux Bourg : 26 logements
  - Seiches sur le Loir - Ancien garage du Loir : 22 logements et locaux professionnels
  - Le Louroux Béconnais – ancienne caserne des pompiers : 15 logements
  - Lézigné – Bâtiments de l'ancienne gare : 8 logements
  - Nueil sur Layon – Ilot bâti au centre-bourg : 5 logements et une maison de santé
  - St Macaire en Mauges – Ancienne supérette SITIS : 16 logements
  - Bellevigne sur Layon – ancienne école privée : 13 logements
  - Ingrandes -Le Fresnes sur Loire – Ancien magasin Catena : 16 logements

#### 4. Développer la digitalisation des activités de l'office

**Objectif** : Établir un bilan annuel

**Résultat** :

##### **4.1 - Suivi du schéma directeur**

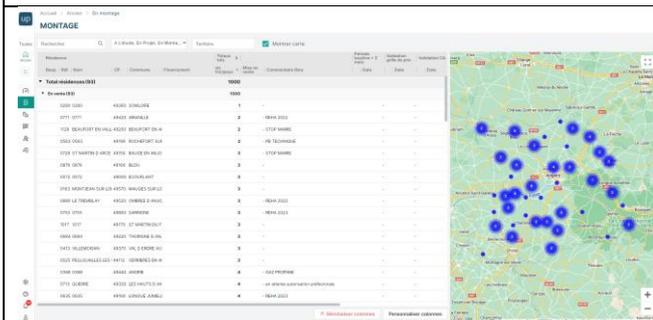


**Outil :** MailinBlack

**Fonctionnalités :** antispam, campagnes de phishing, statistiques sur la sécurité des mails

**Date de mise en place :** mars à avril 2023

**Public concerné :** tout Meldomys

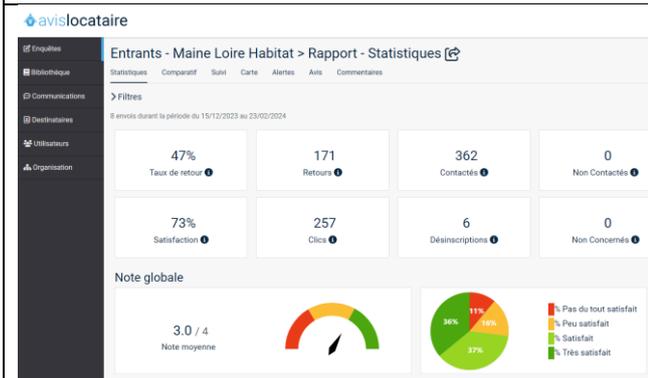


**Outil :** Up (de Cellance)

**Fonctionnalités :** gestion du plan de vente de logements dans l'ancien et de la commercialisation dans l'ancien et le neuf

**Date de mise en place :** 2023

**Public concerné :** Jaxed



**Outil :** Avis Locataires

**Fonctionnalités :** lancement d'enquêtes de satisfaction et de communications ciblées auprès de nos locataires. L'outil peut être étendu à d'autres parties prenantes de Meldomys

**Dates de mise en place :**

- Octobre à novembre 2023 pour les enquêtes de satisfaction auprès des locataires sortis et des nouveaux locataires
- Janvier à février 2024 pour les enquêtes de satisfaction après intervention chez un locataire

**Public concerné :** Toute direction au service des locataires, ou d'autres types de clients



**Outil** : WIP (de Cellance)

**Fonctionnalités** : gestion des plannings d'opérations de maîtrise d'ouvrage de construction ou de réhabilitation

**Date de mise en place** : décembre 2023 à avril 2024 pour le neuf, planning à définir ensuite pour la réhabilitation

**Public concerné** : tout collaborateur en lien avec une opération de construction ou de réhabilitation



**Outil** : Siméo (d'OXAND)

**Fonctionnalités** : gestion prévisionnelle des travaux et simulations budgétaires sur le long terme à partir d'éléments d'arbitrage (financiers, techniques ou règlementaires)

**Date de mise en place** : décembre 2023 à septembre 2024

**Public concerné** : toute direction en lien avec la gestion prévisionnelle du patrimoine immobilier

Autres chantiers du schéma directeur menés en 2023

- Mars – Septembre 2023 : mise en place de la nouvelle version de la téléphonie Avaya avec Orange (changement d'opérateur), hébergée chez Sigma (changement d'hébergeur) : refonte de l'accueil téléphonique pour limiter la perte d'appels entrants de locataires
- Dernier trimestre 2023 et premier trimestre 2024 : deux projets menés en parallèle et visant d'une part à la refonte complète de l'infrastructure des serveurs (avec Sigma) et d'autre part à la mise en place d'un nouveau réseau d'interconnexion totalement en fibre optique des sites de Maine-et-Loire Habitat.
- Mars - Juin 2023 : changement de version majeure de notre outil de gestion PREM (passage en PRH4.2)

#### 4.2 - Chantier qualité de la donnée et informatique décisionnelle

- Projet Binéo (automatisation des indicateurs et tableaux de bord) :
  - Finalisation des tableaux de bord relatifs au patrimoine (avril 2023)
  - Tableaux de bord relatifs au quittance (juillet 2023)
  - Tableaux de bord relatifs à la demande de logements et à la vacance (novembre 2023)
  - Lancement des tableaux de bord relatifs au recouvrement (novembre 2023 – juin 2024)
- Ce projet nécessite une excellente qualité des données gérées dans nos principaux outils (notamment PREM). Il est donc décidé de lancer un grand chantier d'amélioration de la qualité des données.
  - Un chef de projet a été nommé en octobre 2023
  - Le recrutement d'un chargé de la qualité de la donnée a été décidé à la même occasion. Celui-ci a été recruté en interne début 2024.
  - En parallèle, des référents pour chaque processus du groupe ont été nommés. Les travaux de ce groupe de travail ont commencé en avril 2024.

#### IV. PRÉSERVATION DES ÉQUILIBRES FINANCIERS : DES OBJECTIFS CIBLE A ATTEINDRE EN MATIÈRE DE PILOTAGE FINANCIER

**Objectif** : Un niveau d'endettement inférieur ou égal à 45 % des loyers,

**Résultat** : Au 31/12/2023, le taux d'endettement s'établit à **48 % des loyers** compte-tenu de l'augmentation du taux du livret A et du stockage de prêt non affecté au 31 décembre 2023

**Objectif** : Un potentiel financier à terminaison supérieur à 815 € par logement,

**Résultat** : Au 31/12/2023, le potentiel financier à terminaison est de **37,9 M €, soit 2 335 € par logement**

**Objectif** : Des frais de gestion d'un logement (référence DIS) sous la barre de 350 € par an.

**Résultat** : Au 31/12/2023, les frais de gestion par logement sont de **359 € compte tenu de la hausse des coûts relatifs à l'informatique et des honoraires sur travaux (7,8% des loyers – médiane DIS 2022 : 8,4%)**

#### V. MAINTIEN D'UN BON CLIMAT SOCIAL

##### 1. Équilibrer l'organisation en adéquation avec les besoins

**Objectif** : Ratio effectif ETP/logements familiaux gérés maîtrisé sous la barre de 14 pour 1000 logements

**Résultat** : Au 31/12/2023, ratio ETP /logements familiaux gérés : **14,25** et Ratio ETP/Logements et Equivalents logements (Structure d'hébergement) : **12,70**

## 2. Préserver un dialogue social constructif

**Objectif** : Maintenir une veille en matière de qualité de vie au travail et en rendre compte au Président

**Résultat** : Au 31/12/2023,

- **Dialogue social constructif** avec 4 nouveaux accords conclus : accord portant sur le fonctionnement du CSE et le développement du dialogue social (au sein de l'UES), accord sur la reconnaissance de l'Unité Economique et Social, accord relatif à la négociation annuelle, plan d'épargne d'entreprise de l'UES, plan d'épargne retraite collectif de l'UES
- **En matière de Qualité de vie au travail** :
  1. Poursuite des ateliers de sophrologie = 7 ateliers et 75 participants au siège et en agence
  2. Ateliers de méditation animés par le directeur du patrimoine au premier trimestre 2023
  3. Poursuite des ateliers d'analyse de la pratique pour le métier de CESF
  4. Poursuite des actions QVT au sein de chaque service (point café, conduite de réunion, déplacements sur site, journée de convivialité...) avec un budget dédié
  5. Formations de tuteurs pour accompagner une meilleure intégration des alternants et nouveaux arrivants / 7 nouveaux tuteurs formés
  6. Poursuite du plan de formation managérial des responsables de service et d'unité (année 4) – formations collectives et démarches de coaching
  7. Sensibilisation des nouveaux arrivants sur le thème de la QVCT dans le cadre du parcours d'intégration/animation FOCUS RH

**Objectif** : Absence de conflit collectif

**Résultat** : Sur l'année 2023, il n'y a pas eu de conflit social

Au vu des résultats constatés, il vous est demandé de fixer le taux de part variable du Directeur général, qui sera appliqué au montant perçu dans les 12 derniers mois au titre de la part forfaitaire, étant précisé que la part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de celle-ci.

### Délibération :

**Le Directeur général et le Directeur général adjoint quittent la séance et ne prennent pas part au débat.**

**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- valide les résultats pour 2023
- remercie le Directeur général et l'ensemble de son équipe pour le travail accompli
- fixe, à l'unanimité, le taux de la part variable à 15 % de la rémunération qui sera appliqué au montant perçu dans les 12 derniers mois au titre de la part forfaitaire.

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 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
<b>LA CHAPELLE-ROUSSELIN</b> Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou	Rue Gasnault	8	15/04/2024
<b>FONTEVRAUD-L'ABBAYE</b>	Le Clos des Perdrielles	12	15/04/2024
<b>JARZÉ</b> Commune déléguée de Jarzé-Villages	Place Norbert Davignon (Mandat d'études)	-	15/04/2024
<b>JUIGNÉ-SUR-LOIRE</b> Commune déléguée des Garennes-sur-Loire	VEFA Alliance - Le Halage	4	15/04/2024
<b>LA MÉNITRÉ</b>	Rue du pignon blanc Dossier Fonds vert	30	15/04/2024
<b>MURS-ERIGNÉ</b>	Acquisition d'une gendarmerie Rue Gustave Raimbault	-	15/04/2024
<b>LA POSSONNIÈRE</b>	VEFA European Homes Les jardins de Bel Air	17	15/04/2024
<b>POUANCÉ</b> Commune déléguée d'Ombree-d'Anjou	Rue des Cèdres	15	15/04/2024
<b>SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS</b> Commune déléguée des Garennes-sur-Loire	ZAC de la Limousine - Ilot A	16	15/04/2024

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissements
<b>SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS</b> Commune déléguée des Garennes-sur-Loire	ZAC de la Limousine - Ilot B	16	15/04/2024
<b>SAINT MACAIRE EN MAUGES</b> Commune déléguée de Sèvremoine	Projet intergénérationnel Rue Louis Pasteur (Mandat d'études)	-	15/04/2024
<b>AUBIGNÉ-SUR-LAYON</b>	Lotissement La pierre levée (Mandat d'études)	-	22/05/2024
<b>SAINT-PIERRE-MONTLIMART</b> Commune déléguée de Montrevault-sur-Evre	Ilot Médiathèque (Mandat d'études)	-	22/05/2024

**Délibération** : le Bureau du Conseil d'administration après avoir pris connaissance de ces nouvelles opérations donne son accord pour leur engagement, étant précisé que Mme Lion n'a pas pris part aux discussions ni au vote concernant l'opération de Fontevraud l'Abbaye et que Mme Marquet a fait de même concernant l'opération de Jarzé.

Nombre d'habitants	800
Commune nouvelle	20828
Parc Maine et Loire Habitat	11
Commune nouvelle	552
Tous bailleurs	1 110

Déléguataire 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	2	1	0

### Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	3	3		2
Collectif				

Total logts **8 ( 6 T.II + 1 T.III + 1 T.IV )**  
Nombre de logements labellisés VSA **6**

2 garages incorporés + 8 jardins

### Caractéristiques foncières

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

### Foncier

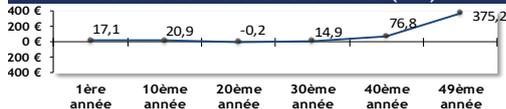
Cœur de bourg **OUI**  
Aménageur **Commune**  
Nature du terrain **Terrain nu non viabilisé**

Coût d'acquisition HT	24 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	3 000 €

### PLAN MASSE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Stade d'avancement : Engagement modification de programme

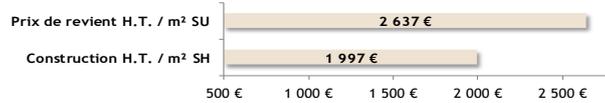


### Données financières

Dépenses TTC Taux réduit	
Logements	MAM HT
Construction	764 833 €
Prestations intellectuelles	122 845 €
Foncier	305 425 €
Total	1 193 103 €
Total prix de revient	1 193 103 €

Financement		en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	711 150 €	59,61%		
Prêts Booster PHB CDC			1,76%	40 Ans
Prêts 1%			0,75%	40 Ans
Prêt complémentaire PLS	46 064 €	3,86%	3,80%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	41 815 €	3,50%		
Subvention communale				
Autres subventions	16 500 €	1,38%		
Fonds propres nets	377 574 €	31,65%		
Titres participatifs				
Total financement				1 193 103 €

### Ratios



### Fonds propres par logement

FP non reconstitués  
47 197 €

### Exemple de Loyers - valeur 01/2024

Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel Logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
<b>PLUS</b>							
T2	Individuel	45,00	292,95	279,18		10,00	289,18
T3	Individuel	66,00	429,66	409,47	45,00	10,00	454,47
<b>PLAI</b>							
T2	Individuel	45,00	252,90	241,01		7,00	241,01
T4	Individuel	83,00	466,46	444,54	40,00	7,00	491,54
<b>PLS</b>							
T2	Individuel	45,00	433,35	413,90		10,00	423,90

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
23/09/2021	Engagement - Avis favorable M. Cassin ne prend pas part à la décision - Prog 2023	3 logements individuels Ratio prix revient HT/m² SU : 1 983 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 550 € Fonds propres : 22 869 €/logt
21/07/2022	Engagement - Avis favorable	Logements VSA : les membres de la commission attirent l'attention sur la nécessité d'avoir un garage suffisamment large pour l'accessibilité avec un fauteuil 4 logements individuels Ratio prix revient HT/m² SU : 2 231 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 682 € Fonds propres : 23 000 €/logt - Titres participatifs : 7 000€/logt
15/04/2024	Engagement modification de programme -Avis favorable	Les membres de la commission font remarquer la problématique du manque de stationnement

**Stade d'avancement : Engagement**



Nombre d'habitants	1528
Parc Maine et Loire Habitat	146
Autres bailleurs	146

Déléataire CD49 Zone de loyer 3

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

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
5	5	6	4	1

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	7	5		
Total logts	12 (8 T.II + 4 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA				
7 balcons + 12 garages sous-sol				

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements **NON**

Secteur sauvegardé **OUI** Risques naturels **NON**

Topo. Prononcée **OUI** Exposition aux bruits **NON**

Fondations spéciales/Aménagements adaptés **OUI**

Présence de servitude(s)

Gaz de ville **NON**

Gaz Propane en concession **NON**

**Foncier**

ZAC **OUI**

Aménageur **ALTER**

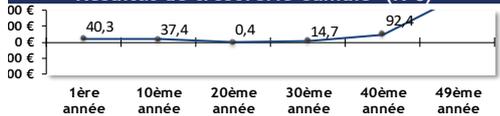
Nature du terrain **TERRAIN NU ET VIABILISÉ**

Coût d'acquisition HT	50 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	4 167 €

**PLAN MASSE DU PROJET**



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



**Avis des Commissions travaux**

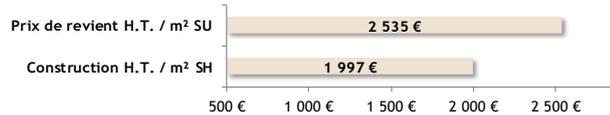
Date	Avis	Observations
18/12/2020	Engagement - Avis favorable	6 logements Ratio prix revient HT/m² SU : 2 069 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 634 € Fonds propres : 22 746 €/logt
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	Programme initial de 6 logements financé à la programmation 2022. Programme désormais porté à 12 logements nécessitant un nouveau dépôt de financement sur la programmation 2024.

**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 224 845 €	
Prestations intellectuelles	181 128 €	
Foncier	518 036 €	
Total	1 924 009 €	
Total prix de revient	1 924 009 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 319 932 €	68,60%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	41 010 €	2,13%	
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	563 067 €	29,27%	
Titres participatifs			
Total financement	1 924 009 €		

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
46 922 €

**Exemple de Loyers - valeur 01/2024**

		Surface Utile	Loyer mensuel Logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
<b>PLUS</b>						
Type	Nature					
T2	Collectif	52,21	343,54	327,39	45,00	372,39
T3	Collectif	64,96	427,44	407,35	45,00	452,35
<b>PLAI</b>						
T2	Collectif	55,71	321,45	306,34	40,00	346,34
T3	Collectif	68,46	395,01	376,44	40,00	416,44

## PREAMBULE

Considérant que Jarzé Commune déléguée de JARZE-VILLAGES a pour projet la création d'un commerce multi-services et de logements locatifs avec la réalisation d'une opération de renouvellement urbain dont les références cadastrales seront à confirmer par la Collectivité. Le projet s'intègre dans une vision élargie à l'échelle de la commune, et plus précisément sur le réaménagement de la place principale Norbert Davignon.

Cette opération intégrant la réhabilitation et rénovation de bâtiments existants doit permettre de développer un projet d'utilité publique : un commerce multi-service de proximité 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.

### 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
- Pré-diagnostic environnemental
- Relevé topographique
- Etude structure bâtiments, amiante, plomb avant démolition ou rénovation
- 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.

### 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 18 700€ HT.

	HT
Etude capacitaire	3 500 €
Diagnostics plomb, amiante avant réhabilitation ou démolition selon les secteurs	5 500 €
Pré-diagnostic environnemental	3 200 €
Relevé topographique	2 300 €
Etude structure bâtiments	4 200 €
<b>TOTAL</b>	<b>18 700 €</b>

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

### 4 : Rémunération du mandataire - paiement des prestations

#### MUNERATION DU MANDATAIRE

Le montant de la rémunération forfaitaire est fixé à 1 800€ H.T., soit 2 160 € T.T.C. (T.V.A. 20 %). Ce montant n'est pas révisable.



## Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement	

**Stade d'avancement : Engagement**

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

Déléataire CD49 Zone de loyer 2

**Synthèse des demandes - Les Garennes sur Loire**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	8	17	12	0

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				4
Collectif				
Total logts	4 T.IV			
Nombre de logements labellisés VSA				
4 garages incorporés + 4 jardins				

**Caractéristiques foncières**

Secteur sauvegardé : **NON** Risques naturels : **RADON / ARGILE**  
Topo. Prononcée : **NON** Exposition aux bruits : **NON**

Fondations spéciales / Aménagements adaptés **NON**

**Foncier**

VEFA	
Shab	329,44 m2
Prix d'achat HT	757 712,00 €
Prix au m²/shab	2 300,00 €/m2

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Fonds propres par logement**

FP non  
restitués  
8 310 €

**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer **RE2020**

**LOGEMENTS PLS**

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T4	Individuel	759,63	55,00	814,63	780,53

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	



**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	631 364 €	
Prestations intellectuelles		
Foncier	268 871 €	
Total	900 234 €	
Total prix de revient	900 234 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	468 122 € 52,00%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres	398 874 € 44,31%	3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Délégué			
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	33 239 € 3,69%		
Titres participatifs			
Total financement	900 234 €		

**Stade d'avancement : Engagement**

Nombre d'habitants	2049
Parc Maine et Loire Habitat	160
Autres bailleurs	185

Déléguataire CD49 Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
4	10	14	10	1

Détail du projet de construction				
	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	15	15		
<b>Total logts</b>	<b>30 ( 12 T.II + 14 T.III + 4 T.IV)</b>			
Nombre de logements labellisés VSA	3			

9 terrasses + 21 balcons + 30 places de parking

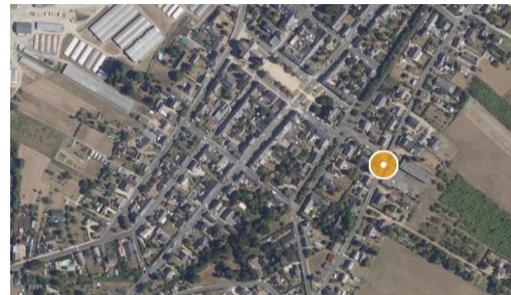
Caractéristiques foncières	
Démolition de logements	<b>NON</b>
Risques naturels	<b>ARGILE</b>
Secteur sauvegardé	<b>NON</b>
Exposition aux bruits	<b>NON</b>
Topo. Prononcée	<b>NON</b>
Fondations spéciales/Aménagements adaptés	<b>NON</b>

Foncier	
Centre ville	<b>OUI</b>
Aménageur	<b>Démolition et viabilisation intégrés dans l'opération</b>
Coût d'acquisition HT	105 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	3 500 €

**PLAN MASSE DU PROJET**



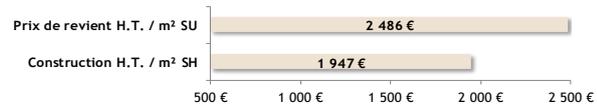
	BILAN COMMUNE	BILAN MLH
<b>DEPENSES TTC</b>	<b>156 600 €</b>	<b>4 959 228 €</b>
Acquisition	- €	- €
Création amorce du square		17 765 €
Subvention pour MLH	156 600 €	
Ensemble travaux et honoraires		4 910 239 €
<b>RECETTES TTC</b>	<b>- €</b>	<b>4 959 228 €</b>
Cession foncière	- €	
Participation pour MLH		156 600 €
Fonds vert		500 000 €
Autres subventions		116 250 €
Emprunts		2 986 378 €
Fonds propres		1 200 000 €
<b>SOLDE</b>	<b>- 156 600 €</b>	<b>- €</b>



Données financières	
Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements
Construction	3 123 835 €
Prestations intellectuelles	527 246 €
Foncier	1 308 147 €
<b>Total</b>	<b>4 959 228 €</b>
Total prix de revient	4 959 228 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	2 866 378 €	57,80%	
Prêts 1%	120 000 €	2,42%	0,75%
Subventions Etat et Déléguataire	116 250 €	2,34%	40 Ans
Subvention communale	156 600 €	3,16%	
FOND VERT	500 000 €	10,08%	
Fonds propres nets	1 200 000 €	24,20%	
<b>Total financement</b>	<b>4 959 228 €</b>		

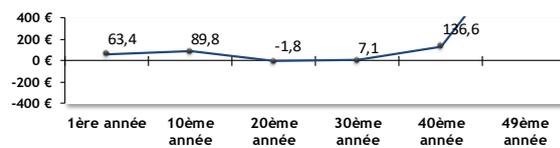
**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
40 000 €

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



**Exemple de Loyers - valeur 01/2024**

		Surface Utile	Loyer mensuel Logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
<b>PLUS</b>						
Type	Nature					
T2	Collectif	48,00	306,72	292,30	15,00	307,30
T3	Collectif	66,00	421,74	401,92	15,00	416,92
<b>PLAI</b>						
T2	Collectif	49,50	276,21	263,23	10,00	273,23
T3	Collectif	67,50	376,65	358,95	10,00	368,95
T4	Collectif	83,00	463,15	441,38	10,00	458,38

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
27/06/2023	Engagement - Avis favorable	35 logements Demande subvention fonds vert 850 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 343 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 944 € Fonds propres : 30 000 €/logt
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	5660
Parc Maine et Loire Habitat	106
Tous bailleurs	477

**Caractéristiques foncières**

**Caractéristiques: Année de construction 2003**

Surface bridage : 272 m<sup>2</sup> (compris garage) + logement GAV à l'étage

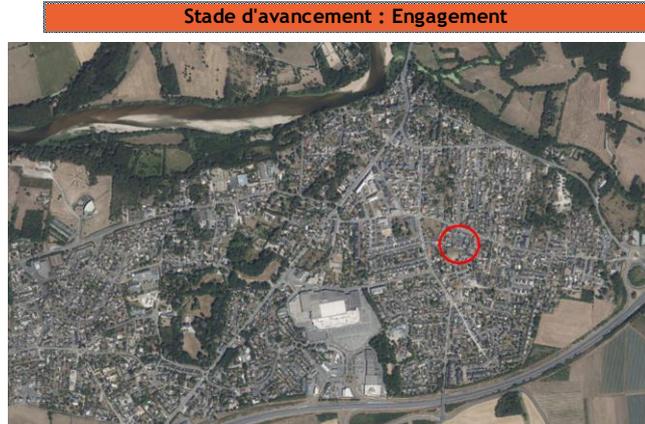
**Un intermédiaire de 9 logements**

- 5 type IV et 4 Type V

**Type 5** : Surface : 102,35 m<sup>2</sup>

**Type 4** : Surface : 84,30 m<sup>2</sup>

**Total surface habitable : 830,90 m<sup>2</sup>**



**Stade d'avancement : Engagement**

**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Gendarmerie	Tertiaires
Achat immobilier +frais	1 802 773 €	
travaux dès l'achat	707 921 €	
Honoraires	138 497 €	
<b>Total</b>	<b>2 649 191 €</b>	
<b>Total prix de revient</b>	<b>2 649 191 €</b>	

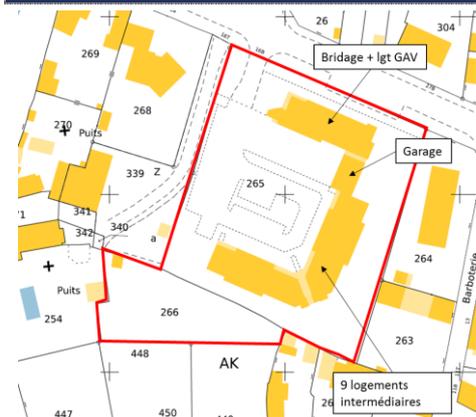
Financement	en %	taux	durée
Prêts PLF CDC	2 649 191 €	100,00%	3,00% 40 Ans
<b>Total financement</b>	<b>2 649 191 €</b>		

**TRAVAUX A REALISER la 1ere ANNEE**

MONTANT DES TRAVAUX	Montant travaux sécurisation	Travaux logts	Travaux brigade	TOTAL
A) Sécurisation	196 353	-	-	196 353
B) Amélioration des conditions de logement et de travail	-	435 059	30 125	465 184
C) Accessibilité	-	-	-	-
D) Développement durable	-	-	-	-
E) Prestations intellectuelles	-	-	-	60 146
<b>TOTAL - - -</b>	<b>196 353</b>	<b>435 059</b>	<b>30 125</b>	<b>721 683</b>

honoraires de maîtrise d'oeuvre inclus

**PLAN MASSE DU PROJET**



**MONTANT D'ACQUISITION**

Coût d'acquisition HT	1 665 379 €
Coût d'acquisition au m <sup>2</sup> HT	1 510 €

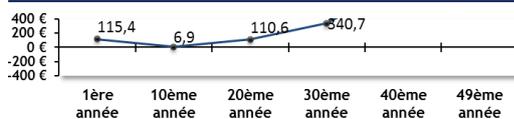
**DONNEES DU VENDEUR**

- LOYER en cours : 129 334€ soit 9,77 €/m<sup>2</sup>/mois (Surface SU : environ 1103m<sup>2</sup>)
- Révision du loyer : triennalement à l'initiative des parties selon actualisation des Domaines dans la limite de l'évolution de l'ICC
- Capital restant dû non fourni par la collectivité
- L'avis des domaines : 1 750 000 € avec une marge de +/-20%

**PARAMETRES FINANCIERS**

- FINANCEMENT Prêt PLF à (livret A+1%) soit 3 % sur 30 ans
- Taux de Vacance et impayés : 0%
- Taxe foncière : estimation à 7 150 €/an
- Intégration d'un surloyer de 14 166€ pendant 17ans
- PGR : 0,60 % permettant de couvrir les travaux sur 30 ans
- Frais de gestion : 1000 €/an/lot

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



**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	2447
Parc Maine et Loire Habitat	56
Tous bailleurs	56

Délégué CD49 Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
1	22	16	8	1

Détail du projet de construction				
	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				17
Collectif				
Total logts	17 ( 4 T.III + 7 T.IV + 6 T.V )			
Nombre de logements labellisés VSA				
9 garages incorporés + 8 place de parking + 17 jardins + 9 celliers extérieurs				

**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	1 440,35 m2
Prix d'achat HT	3 339 840,37 m2
Prix au m²/shab	2 318,77 m2

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Stade d'avancement : Engagement**



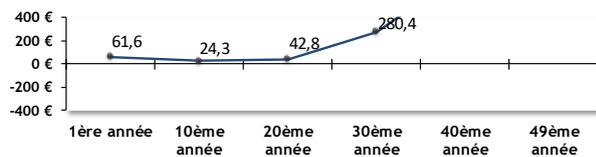
Données financières		
Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	2 985 810 €	
Prestations intellectuelles		
Foncier	844 980 €	
Total	3 830 789 €	
Total prix de revient	3 830 789 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 992 010 €	52,00%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres	955 198 €	24,93%	30 Ans
Subventions Etat et Délégué			
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	883 581 €	23,07%	
Titres participatifs			
Total financement	3 830 789 €		

**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
51 975 €

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



**Exemple de Loyers maxi convention -15 % pour les T.IV et T.V (valeur 01/2024)**

Désignation des logements		Surface Utile	Loyer mensuel Logement	-15%	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total avec RLS
Type	Nature							
T3	Individuel	65,17	535,05		509,90	15,00	10,00	534,90
T4	Individuel	84,79	696,13	591,71	563,90	45,00	10,00	618,90
T5	Individuel	99,52	817,06	694,50	661,86	45,00	10,00	716,86

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	Baisse de loyer de -15% sur les T.IV et T.V

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)**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
7	23	25	17	4

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	4	1		
Collectif	3	7		
<b>Total logs</b>	<b>15 (8 T.II + 3 T.III + 4 T.IV)</b>			
Nombre de logements labellisés VSA	1			

5 garages incorporés + 10 garages superstructure + 9 jardins

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements conventionnés MLH 16

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

Fondations spéciales/Aménagements adaptés **NON**

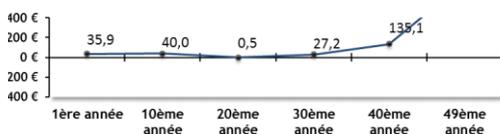
**Foncier**

Foncier appartenant à maine-et-Loire Habitat

**PLAN MASSE DU PROJET**



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



**Stade d'avancement : Engagement**



**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 611 626 €	
Prestations intellectuelles	241 998 €	
Foncier	632 076 €	
<b>Total</b>	<b>2 485 700 €</b>	
<b>Total prix de revient</b>	<b>2 485 700 €</b>	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 666 572 €	67,05%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	30 000 €	1,21%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	65 700 €	2,64%	
Subvention communale	50 000 €	2,01%	
Autres subventions			
Fonds propres nets	673 428 €	27,09%	
Titres participatifs			
<b>Total financement</b>	<b>2 485 700 €</b>		

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
44 895 €

**Exemple de Loyers - Valeur 01/2024**

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel Logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
Type	Nature						
T2	Collectif	45,00	325,80	310,49	45,00	10,00	365,49
T4	Individuel	83,00	516,26	492,00	45,00	10,00	537,00
<b>PLAI</b>							
T2	Collectif	45,00	310,56	295,96	40,00	-	335,96
T3	Collectif	63,00	391,86	373,44	40,00	-	413,44
T3	individuel	66,00	368,94	351,60	40,00	7,00	398,60

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement	

**Stade d'avancement : Engagement**

Nombre d'habitants	1891
Commune nouvelle	4567
Parc Maine et Loire Habitat	19
Commune nouvelle	58
Tous bailleurs	62

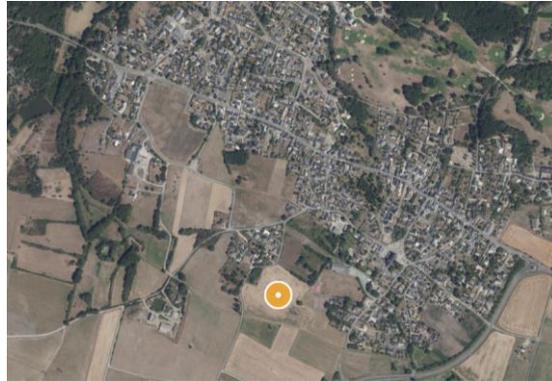
Délégitaire CD49 Zone de loyer 2

**Synthèse des demandes - Les Garennes sur Loire**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	8	17	12	0

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	8	8		
Total logts	16 ( 8 T.II + 8 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA				
16 balcons + 16 places de parking				



**Caractéristiques foncières**

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

**Foncier**

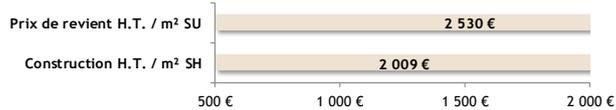
Coût d'acquisition HT	176 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	11 000 €

**Données financières**

<b>Dépenses TTC Taux réduit</b>		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 593 718 €	
Prestations intellectuelles	245 522 €	
Foncier	645 381 €	
Total	2 484 621 €	
Total prix de revient	<b>2 484 621 €</b>	

<b>Financement</b>	<b>en %</b>	<b>taux</b>	<b>durée</b>
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 715 374 € 69,04%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	70 000 € 2,82%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Délégitaire	68 920 € 2,77%		
Subvention communale	32 000 € 1,29%		
Autres subventions			
Fonds propres nets	598 327 € 24,08%		
Titres participatifs			
Total financement	<b>2 484 621 €</b>		

**Ratios**



**PLAN MASSE DU PROJET**



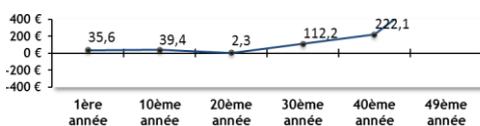
**Fonds propres par logement**

FP non  
reconstitués  
37 395 €

**Exemple de loyers - valeur 01/2024**

		Surface Utile	Loyer mensuel Logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
<b>PLUS</b>						
Type	Nature					
T2	Collectif	48,00	355,68	338,96	15,00	353,96
T3	Collectif	66,00	489,06	466,07	15,00	481,07
<b>PLAI</b>						
T2	Collectif	48,00	310,56	295,96	10,00	305,96
T3	Collectif	66,00	427,02	406,95	10,00	416,95

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



**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	1891
Commune nouvelle	4567
Parc Maine et Loire Habitat	19
Commune nouvelle	58
Tous bailleurs	62

Déléguataire CD49 Zone de loyer 2

**Synthèse des demandes - Les Garennes sur Loire**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	8	17	12	0

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	8	8		

Total logts 16 ( 8 T.II + 8 T.III)

Nombre de logements labellisés VSA

16 balcons + 16 places de parking

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements **NON**

Démolition de logements appartenant à MLH : **NON**

Secteur sauvegardé : **NON**

Risques naturels Radon / Argile

Topo. Prononcée : **NON** Exposition aux bruits **NON**

Fondations spéciales / Aménagements adaptés **NON**

**Foncier**

Coût d'acquisition HT	176 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	11 000 €

ZAC

NATURE DU TERRAIN

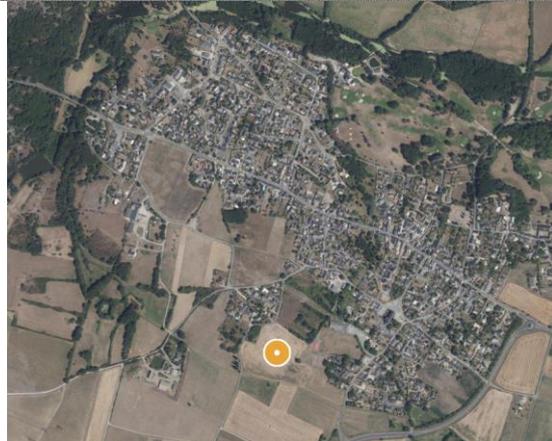
**PLAN MASSE DU PROJET**



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



**Stade d'avancement : Engagement**

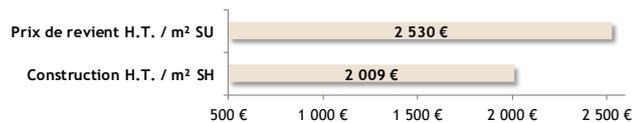


**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 593 782 €	
Prestations intellectuelles	241 680 €	
Foncier	648 610 €	
Total	2 484 073 €	
Total prix de revient	2 484 073 €	

Financement		en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 730 558 €	69,67%		
Prêts Booster PHB CDC			1,76%	40 Ans
Prêts 1%	50 000 €	2,01%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres			3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	68 920 €	2,77%		
Subvention communale	32 000 €	1,29%		
Autres subventions				
Fonds propres nets	602 595 €	24,26%		
Titres participatifs				
Total financement	2 484 073 €			

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
37 662 €

**Exemple de loyers - valeur 01/2024**

Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel Logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS	
							PLUS
T2	Collectif	48,00	355,68	338,96	15,00	353,96	
T3	Collectif	66,00	489,06	466,07	15,00	481,07	
PLAI							
T2	Collectif	48,00	310,56	295,96	10,00	305,96	
T3	Collectif	66,00	427,02	406,95	10,00	416,95	

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	

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

La commune a engagé une réflexion en vue de redonner un usage à ce foncier sous-occupé, et ainsi profiter de cette opportunité pour développer une offre de logements sur cette emprise foncière.

Dans ce contexte, à la demande de la commune, Maine-et-Loire Habitat a réalisé une première étude de faisabilité technico-financière portant sur la construction de 36 logements locatifs et d'une salle commune d'environ 72 m<sup>2</sup>.

**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
- Pré-diagnostic environnemental
- Relevé topographique
- Etude structure bâtiments, amiante, plomb, enrobé avant démolition
- Le chiffrage estimatif de la viabilisation, de la démolition et la construction 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.

**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 à **22 300€ HT**.

	HT
Etude capacitaire	5 300 €
Diagnostics plomb, amiante avant démolition	7 500 €
Pré-diagnostic environnemental	3 200 €
Relevé topographique	3 500 €
Etude structure bâtiments avant démolition	2 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>22 300 €</b>

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

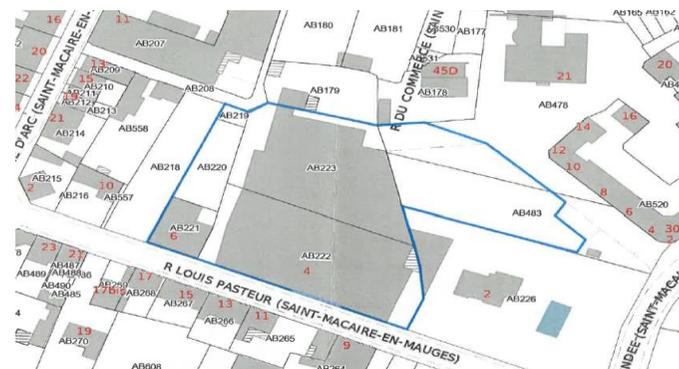
**6 : Rémunération du mandataire - paiement des prestations**

REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le montant de la rémunération forfaitaire est fixé à 2 200€ H.T., soit **2 640 € T.T.C.** (T.V.A. 20 %). Ce montant n'est pas révisable.

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
15/04/2024	Engagement - Avis favorable	



La commune souhaite également l'intégration dans le nouveau programme de logements inclusifs. Pour cela la collectivité a demandé à Maine-et-Loire Habitat de travailler sur ce projet avec l'association NOUSMÊMES, spécialiste des lieux de vie inclusifs pour tous types d'handicaps.



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

**PREAMBULE**

La Commune d'Aubigné-sur-Layon souhaite développer l'offre d'habitat sur son territoire en poursuivant l'aménagement du bourg par un projet de lotissement rue de la Pierre Levée. Ce projet a fait l'objet d'une première étude de faisabilité par Maine-et-Loire Habitat qui a conclu sur la possibilité de réaliser un programme d'environ 14 lots avec 9 lots libres privés et 5 logements locatifs.

Au regard de l'évolution récente des coûts d'aménagement, mais aussi de la difficulté à évaluer le prix de vente des lots libres, il est proposé de confier à Maine-et-Loire Habitat la réalisation des investigations complémentaires permettant de consolider le bilan d'aménagement.

À la fin de ces études et sur la base du bilan consolidé, le conseil municipal pourra ainsi valider l'engagement de l'opération.

**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, 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 :

- Etude des réseaux dont étude ENEDIS
- Etude géotechnique
- plan topographique
- AVP aménagement / VRD
- expertise prix de vente des lots libres

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.

**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

**4 500 € HT :**

- \_ Etude des réseaux dont étude ENEDIS
- \_ Etude géotechnique G1
- \_ plan topographique
- \_ AVP aménagement / VRD
- \_ expertise prix de vente des lots libres

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 mentionné à l'article 6.

**Durée**

La présente convention prend effet à sa signature et expirera à la date de la décision statuant sur l'opportunité de réaliser l'opération.

La durée prévisionnelle de l'étude est estimée à 6 mois à compter de sa signature.

**Validation**

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.

Les résultats de l'étude seront présentés au comité de pilotage animé par le service Développement de Maine-et-Loire Habitat et associant :

- Les élus et élus délégués de la Commune,

**Rémunération du mandataire - paiement des prestations**

**REMUNERATION DU MANDATAIRE**

Le montant de la rémunération forfaitaire pour Maine-et Loire Habitat est fixé à 1500 € H.T., soit 1 800 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
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	

Stade d'avancement : Mandat d'études

**PREAMBULE**

La Commune de MONTREVAULT-SUR-EVRE a engagé la première phase de restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart avec la réalisation de diverses opérations de constructions portant sur du logement, des commerces et services, et des équipements publics.

Dans ce cadre, et à la suite de l'étude de faisabilité programmatique réalisée par le CAUE la Commune souhaite engager la réalisation d'un programme mixte sur le site dit de « l'îlot Besson » sis Avenue du Parc (RD 752) qui représente une surface d'environ 1 750 m<sup>2</sup>.

Il a été décidé le programme suivant à constituer dans un bâtiment unique :

- 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 le bailleur social MAINE-ET-LOIRE HABITAT de 12 à 14 logements locatifs sociaux à l'étage du bâtiment et stationnements associés

Le projet est situé sur les parcelles cadastrées 473 et 472p, propriétés de la Commune. MAINE-ET-LOIRE HABITAT acquerra ultérieurement dans le cadre d'une copropriété, les volumes bâtis qui accueilleront les logements locatifs.



Une première étude de faisabilité a été menée par Maine-et-Loire Habitat. Les échanges avec la DRAC intervenant dans le financement de la médiathèque nécessite aujourd'hui une nouvelle version de l'étude de faisabilité avec un niveau de rendu plus précis.

**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, 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

**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 **11 700€ HT**.

<b>Etude de faisabilité</b> (plan masse, plan RdC niveau esquisse, Plan R-1 et R+1 schématique, coupe de principe, maquette numérique, estimation niveau esquisse de la médiathèque et du parc de stationnement)	4 750 €
<b>Etude de sol géotechnique G2 AVP (pose du piézomètre + essais de perméabilité + rapport G2AVP)</b>	3 500 €
<b>Suivi piézométrique sur 6 mois</b>	750 €
<b>Rapport d'étude hydraulique</b>	2 700 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 700 €</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 mentionné à l'article 6.

**4 : Durée**

La présente convention prend effet à sa signature et expirera à la date de la décision statuant sur l'opportunité de réaliser l'opération.

La durée prévisionnelle de l'étude est estimée à 6 mois à compter de sa signature.

**5 : Validation**

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.

Les résultats de l'étude seront présentés au comité de pilotage animé par le service Développement de Maine-et-Loire Habitat et associant :

- Les élus et élus délégués de la commune de MONTREVAULT SUR EVRE,

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

REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le montant de la rémunération forfaitaire est fixé à 1 000 € H.T., soit 1 200 € 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
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	

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>CHEMILLE commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU Colibris des Mauges Tr. 1967</b>	Construction de 29 logements 6 PLUS - 8 PLAI - 6 PLS 9 logts en accession + espace associatif	Ajout d'un logement locatif Diminution de 450 à 300 m <sup>2</sup> l'espace associatif 7 PLUS - 8 PLAI - 6 PLS 9 logts en accession	6 258 776 €	180 000 €	2 286 €	1 952 €	23 000 €	9000 € de titres participatifs	5 986 958 €	180 000 €	2 385 €	1 963 €	38 897 €
<b>ST PHILBERT DU PEUPLE Rue d'Anjou Tr. 1878</b>	Construction de 7 logements individuels 3 PLUS - 3 PLAI - 1 PLS	Suppression d'un logement 3 PLUS - 1 PLAI R - 1 PLAI C - 1 PLS	1 187 911 €	42 000 €	2 327 €	1 937 €	28 800 €	5800 € de titres participatifs Revente 2 logts	1 091 199 €	36 000 €	2 399 €	2 108 €	42 502 €
<b>NUEIL SUR LAYON commune déléguée de LYS HAUT LAYON Rue de la Grise Tr. 1910-1911</b>	Construction de 4 logements collectifs et 1 maison médicale 2 PLUS - 2 PLAI	Ajout d'un logement 3 PLUS - 2 PLAI	1 563 214 €	150 000 €	2 589 €	1 653 €	23 000 €	Equilibre avec la maison de santé	1 567 183 €	155 000 €	3 148 €	2 279 €	52 125 €
<b>ST PIERRE MONTMART commune déléguée de MONTREVAULT SUR EVRE Les Glycines - Tr. 1741</b>	Construction de 33 logements 19 PLUS - 14 PLAI 21 individuels et 12 collectifs	Ajout de 2 logements 21 PLUS - 14 PLAI (dont 5 PLAI C) 12 individuels et 23 collectifs	5 744 988 €	//	2 371 €	1 899 €	42 500 €		6 683 573 €	//	2 590 €	1 882 €	49 940 €

**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 29 MAI 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 à 436 logements.

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

reporter les opérations suivantes :

- **CHANZEAUX** – Rue du Soleil Levant – Construction de 8 logements (Tr. 1969)
- **JUIGNÉ-SUR-LOIRE** commune délégué des Garennes-sur-Loire – Impasse des Cordeliers – Construction de 9 logements (Tr. 1957)
- **PELLOUILLES-LES-VIGNES, SEGRÉ, SEICHES-SUR-LE-LOIR** – Gendarmeries - Report des travaux

d'ajouter les opérations suivantes :

- **JUIGNÉ-SUR-LOIRE** commune déléguée des Garennes-sur-Loire – Zac Naubert – Acquisition VEFA de 4 logements (Tr. 2007)
- **MURS-ÉRIGNÉ** – Rue Gustave Raimbault – Acquisition d'une gendarmerie
- **LA POSSONNIÈRE** Les Jardins de Bel'Air – Acquisition de 17 logements en VEFA
- **SAINT-PIERRE-MONTLIMART** commune déléguée de Montrevault-sur-Evre – Le Val des Prés – Démolition de 44 logements (Tr. 0165/0225)
- **SAINT-PIERRE-MONTLIMART** commune déléguée de Montrevault-sur-Evre – Le Val des Prés – Construction de 35 logements (Tr. 1741)

de modifier les opérations suivantes :

- **SEGRÉ** - Place de la Gare (Tr. 1813) - opération portée de 15 à 16 logements
- **SAINT-PHILBERT-DU-PEUPLE** – Rue d'Anjou (Tr. 1878) - opération ramenée de 7 à 6 logements

A partir de ces éléments, la programmation actualisée est portée du 436 à 475 logements détaillée 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 475 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>						<b>28</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
	BEAUCOUZE <b>VEFA</b>	1	Les Echats III	1836 n2	I	2				2
LOIRE AUTHION	LA DAGUENIERE	1	Rue du Stade	1948	C	11	4	4	1	2
SAINTE LEGER DE LINIERES	SAINTE LEGER DES BOIS	1	Lotissement du Toullonnet - Rue du Pâtis	1940	C	15	5	4	2	4
<b>Conseil Départemental</b>						<b>447</b>	<b>243</b>	<b>126</b>	<b>46</b>	<b>32</b>
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	
BELLEVIGNE EN LAYON	CHAMP SUR LAYON <b>AA</b>	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	29	17	12		
	DURTAL <b>VEFA</b>	2	Chemin des justices	1994	C	20	11	6	3	
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 <b>VEFA</b>	3	Zac Naubert - Le halage	2007	I	4				4
MAUGES SUR LOIRE	LA POMMERAIE	5	Zac des Claveries lot A et B	1927 n1 n2	C	25	15	7	3	
	LA POSSONNIERE <b>VEFA</b>	3	Les Jardins de Bel Air	2008	I	17				17
CHEMILLE EN ANJOU	LA SALLE DE VIHERS	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
	LONGUE JUMELLES <b>AA</b>	6	Rue de l'Usine à gaz	1944	I	2	2			
	LONGUE JUMELLES	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		
	MONTREUIL BELLAY <b>VEFA</b>	6	Boulevard de l'Artilier	1926	I	11	6	3	2	
GENNES VAL DE LOIRE	SAINTE MARTIN DE LA PLACE	6	Cité du Clos Marçais	1855	I	16	9	5	2	
	SAINTE PHILBERT DU PEUPLE	6	12 et 49 Rue d'Anjou	1878	I	6	3	1	1	1
MONTREVAULT SUR EVRE	SAINTE PIERRE MONTMART	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 <b>AA</b>	8	22 Place Aristide Briand	1995	C	4	2			2
	SEICHES SUR LE LOIR	2	L'Orrée du Parc	1931 - 1958	C 10 - I 7	17	10	5	2	
	TIERCE	2	Rue de Longchamp	1899	I	4	2	1	1	
SEVREMOINE	TORFOU	5	Le Pré aux Sources	1961	I	19	11	6	2	
	VARRAINS	6	Les Rogelins - Allée des tilleuls	1879	C 20 - I 3	23	13	8	2	

Total logements locatifs programmation initiale

**475**

### 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 JUMELLES	6	Rue Voltaire - surface commerciale	1934
	MURS ERIGNE	1	Rue Gustave rimbault - Acquisition gendarmerie	
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>				
	SAINTE PIERRE MONTMART	5	Le Val des Prés - Les Glycines (Tr. 0165/0225)	44 logements

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

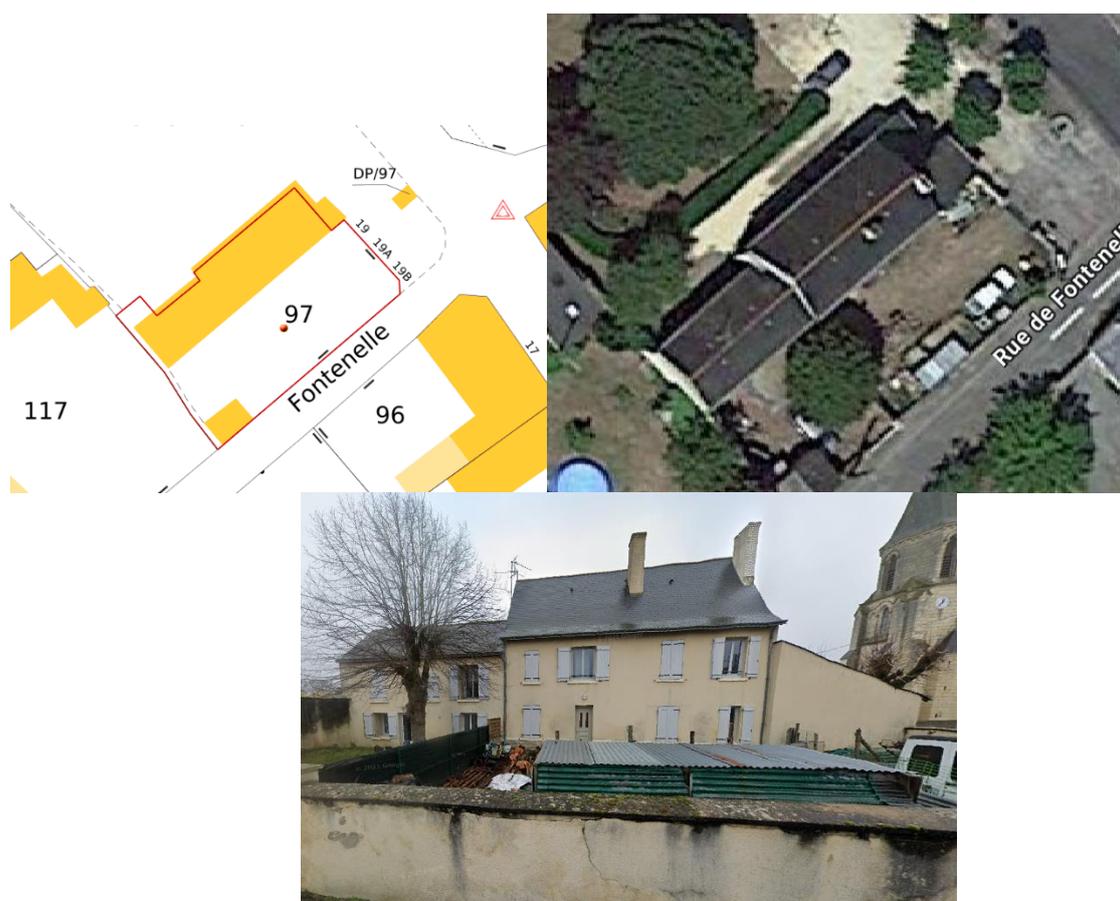
### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

#### ◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

- ✓ Nouveaux dossiers

#### LA BREILLE LES PINS – Rue Du Vau de Chèvre – Tr. 0386

La commune de La Breille-les-Pins a donné à bail le 24 octobre 1985 au profit de l'office, une maison d'habitation cadastrée section AB n° 97 (484m<sup>2</sup>) à usage d'ancien presbytère afin de permettre la réhabilitation du bâtiment en 3 logements (1 T2, 1 T3 et 1 T4).



La durée du bail, de 36 ans et jusqu'au remboursement des emprunts initiaux est arrivée à terme le 31 mars 2024.

Des travaux ont été effectués en 2022 afin de remplacer les ballons thermodynamiques pour un montant de 16.000 € ; néanmoins, des travaux restent à prévoir pour un montant de 27.000 € HT/logement, soit un total 81.000 € HT.

La liste des travaux se décompose comme suit :

- Démoussage par pulvérisation de la toiture
- Révision de la couverture et des EP
- Révision des façades et des accès aux logements
- Mise en conformité électrique
- Remplacement des éviers, baignoires, sanitaires et cuvettes WC
- Réfection de la faïence et du carrelage si nécessaire
- Révision de la peinture mur et plafond
- Réfection des sols

De ce fait, la commune souhaite donner à nouveau à bail ledit bâtiment pour une durée de 30 ans au profit de Maine-et-Loire Habitat et ainsi permettre la réalisation de ces travaux. L'amortissement sera d'environ 3.200 €/an pour l'office.

Dans l'attente de la signature du bail, la commune a autorisé, au travers d'une convention sous seing privé, Maine-et-Loire Habitat à poursuivre la gestion locative des logements

Le montant du loyer annuel du foncier est fixé à 1€/an pendant 30 ans, soit 30 € pour la durée totale du bail, à verser en une seule fois le jour de la signature de l'acte.

Une demande auprès de France domaine obtenu le 23 mai 2024 estime une redevance 3.000 €/an. Afin de conserver les mêmes conditions que le précédent bail et de maintenir l'équilibre financier de l'opération, il a été convenu de fixer une redevance annuelle symbolique de 1,00 €.

Le Conseil municipal dans sa prochaine séance du mois de juin, doit valider la signature dudit 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 du bail emphytéotique d'une durée de 30 ans moyennant un loyer annuel d'UN EURO (1,00 €), sous réserve de l'avis de France domaine, 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 autorise le Directeur général à signer le bail emphytéotique d'une durée de 30 ans moyennant un loyer annuel d'UN EURO (1,00 €), sous réserve de l'avis de France domaine, étant précisé que l'acte sera établi par la Direction des affaires juridiques et Marchés de l'office, sous forme d'acte administratif.**

## CHOLET - Tr 1520 « Les Jardins du Lac » – acquisition bande espaces verts en parties communes

Maine-et-Loire Habitat a construit en 2015 la résidence des « Jardins du Lac » à Cholet comprenant 42 logements et une crèche multi-accueil. Cette résidence a fait l'objet d'une mise en copropriété suite à la vente de 17 appartements.

La ville de Cholet, locataire de la crèche « Les Ribambelles » souhaite, au regard de l'évolution des températures estivales, améliorer le confort d'été des occupants, salariés et enfants.

Maine-et-Loire Habitat a reçu une demande de la ville sollicitant l'autorisation de réaliser des travaux d'aménagement des espaces extérieurs autour de la crèche multi-accueil du Val de Moine, au cours du 2ème trimestre 2024, étant précisé que le locataire s'est engagé à prendre, par la suite, à sa charge leur entretien.

Il se trouve qu'une partie des travaux doit être effectuée sur les parties communes, situées autour de la crèche (en vert hachuré en rose sur le plan ci-après).

Pour pouvoir répondre à la demande, l'office a proposé à l'assemblée générale des copropriétaires de se porter acquéreur de l'emprise concernée.



Lors de l'Assemblée générale du 8 avril 2024, les copropriétaires ont donné leur accord pour céder à notre organisme, à l'euro symbolique, l'emprise foncière d'une partie des parties communes nécessaires aux travaux d'aménagement en contrepartie de leur prise en charge et de leur entretien par l'acquéreur.

Tenant compte des contraintes du projet, à savoir la réalisation des travaux de retrait de bitume sur la période mi-juin /mi-juillet et de la mise en œuvre des travaux de plantation à l'automne, l'assemblée générale des copropriétaires a également autorisé le démarrage des travaux, au deuxième trimestre même si l'office n'était pas pleinement titré sur l'emprise foncière concernée.

Un avenant au bail de location sera signé afin d'intégrer la nouvelle emprise foncière et préciser la prise en charge de l'entretien de ces espaces par le preneur.

Maine-et-Loire Habitat prend en charge les frais de modification du règlement de copropriété.

L'avis de France domaine a été sollicité par les services le 14 mai.

Il vous est demandé de bien vouloir :

- Confier la rédaction de l'acte notarié visant à prendre en compte le modificatif au règlement de copropriété ainsi que le transfert de propriété de la bande d'espaces verts à Maine-et-Loire Habitat à l'étude DUCHENE REDIG à Angers

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration accepte de confier la rédaction de l'acte notarié visant à prendre en compte le modificatif au règlement de copropriété ainsi que le transfert de propriété de la bande d'espaces verts à Maine-et-Loire Habitat à l'étude DUCHENE REDIG à Angers et autorise le Directeur général à signer l'acte établi**

## MURS ERIGNÉ – Gendarmerie - 16 Bis rue Gustave Raimbault – Tr. 2009

La commune de Mûrs-Erigné propriétaire de la gendarmerie située 16 Bis rue Gustave Raimbault a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour la vente de cet ensemble immobilier.

Le bien construit en 2003 est situé sur les parcelles cadastrées section AK n° 265 et 266 d'une superficie totale de 4.925 m<sup>2</sup> se compose ainsi :

- Une brigade avec bureau, logements GAV et garage le tout d'environ 272 m<sup>2</sup>
- Neuf logements individuels (5 T4 et 4 T5) d'une superficie totale d'environ 830 m<sup>2</sup>
- Le montant annuel des loyers s'élève à 129 334 €, soit 9,77 €/m<sup>2</sup>/mois

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

- Des travaux énergétiques estimés à 425.800 € HT
- Des travaux de sécurisation du site estimés à 175.675 € HT

Cette transaction sous-entend la poursuite des conditions du bail en cours avec les gendarmes. Un avenant devra être conclu pour prendre en compte le changement de propriétaire.

La commission d'investissement du 15 avril 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 L421-3-8° 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.

Les parties se sont accordées sur un prix de vente fixé à 1.665.379,00 € net vendeur. Notre organisme aura recours à un financement libre souscrit au taux du livret A majoré d'un point, sur 30 ans.

Les services de France domaine sollicité le 18 mars 2024 ont remis le 2 avril 2024 un avis mentionnant une valeur vénale à hauteur de 1.750.000,00 € 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 1.665.379,00 €.

Il vous est demandé de bien vouloir valider l'acquisition de la gendarmerie de Mûrs-Erigné auprès de la commune au prix de 1.665.379,00 € et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de vente qui sera établi par Maître BOULET, notaire à Mûrs-Erigné avec la participation de Maître VANDEVOORDE, notaire à Angers, ainsi que l'avenant au contrat de location.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration valide l'acquisition de la gendarmerie de Mûrs-Erigné auprès de la commune au prix de 1.665.379,00 € et autorise le Directeur général à signer l'acte de vente qui sera établi par Maître BOULET, notaire à Mûrs-Erigné avec la participation de Maître VANDEVOORDE, notaire à Angers, ainsi que l'avenant au contrat de location.**

## LA POSSONNIÈRE – Rue des Coulines – Tr. 2008 : Acquisition en VEFA

La société EUROPEAN HOMES a proposé de vendre à Maine-et-Loire Habitat, sous la forme d'une VEFA, un ensemble immobilier sur la commune de la Possonnière comprenant 17 logements individuels répondant à la performance thermique RE2020.

Suivant l'avis favorable de la commission d'investissement du 15 avril 2024, le Bureau du Conseil d'administration, de ce jour, a donné son accord pour engager le projet.

Le projet global du promoteur consiste en la construction de 24 logements individuels, 9 avec garages et parkings, dont le permis de construire a été déposé le 30 juin 2023 et obtenu le 17 octobre 2023.

Maine-et-Loire Habitat se porte acquéreur de :

- 17 logements individuels :
    - T5 n°M001 d'une SHAB de 98,21 m<sup>2</sup> avec garage
    - T5 n°M002 d'une SHAB de 98,21 m<sup>2</sup> avec garage
    - T4 n°M003 d'une SHAB de 84,03 m<sup>2</sup> avec garage
    - T5 n°M004 d'une SHAB de 98,21 m<sup>2</sup> avec garage
    - T5 n°M005 d'une SHAB de 98,21 m<sup>2</sup> avec garage
    - T5 n°M009 d'une SHAB de 98,21 m<sup>2</sup> avec garage
    - T5 n°M010 d'une SHAB de 98,21 m<sup>2</sup> avec garage
    - T4 n°M015 d'une SHAB de 84,03 m<sup>2</sup> avec garage
    - T4 n°M016 d'une SHAB de 84,03 m<sup>2</sup> avec garage
    - T3 n°U101 d'une SHAB de 62,67 m<sup>2</sup>
    - T3 n°U102 d'une SHAB de 62,67 m<sup>2</sup>
    - T3 n°U103 d'une SHAB de 62,67 m<sup>2</sup>
    - T3 n°U104 d'une SHAB de 62,67 m<sup>2</sup>
    - T4 n°U201 d'une SHAB de 87,08 m<sup>2</sup>
    - T4 n°U202 d'une SHAB de 87,08 m<sup>2</sup>
    - T4 n°U203 d'une SHAB de 87,08 m<sup>2</sup>
    - T4 n°U204 d'une SHAB de 87,08 m<sup>2</sup>
- Soit une SHAB totale de 1.440,35m<sup>2</sup>

- 8 places de parking



Le tout est implanté sur les parcelles cadastrée section D n° 2502p, 2515p et 2517p.

La société EUROPEAN HOMES propose à Maine-et-Loire Habitat d'acquérir ces logements d'une surface habitable totale de 1.440,35 m<sup>2</sup> pour 3.339.840,37 € HT, soit un prix de 2.318,77 € HT / m<sup>2</sup> de SHAB.

Les services de France domaine ont été saisis le 5 avril 2024 pour avis sur la valeur vénale du bien.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de ces 17 logements en VEFA pour un prix de 3.339.840,37 € HT, sous réserve de l'avis de France domaine, et autoriser le Directeur général à signer le contrat de réservation ainsi que l'acte de vente qui sera établi par le notaire du vendeur, avec la participation de l'étude DUCHENE- REDIG – VANDEVOORDE et GUERIN, à Angers.

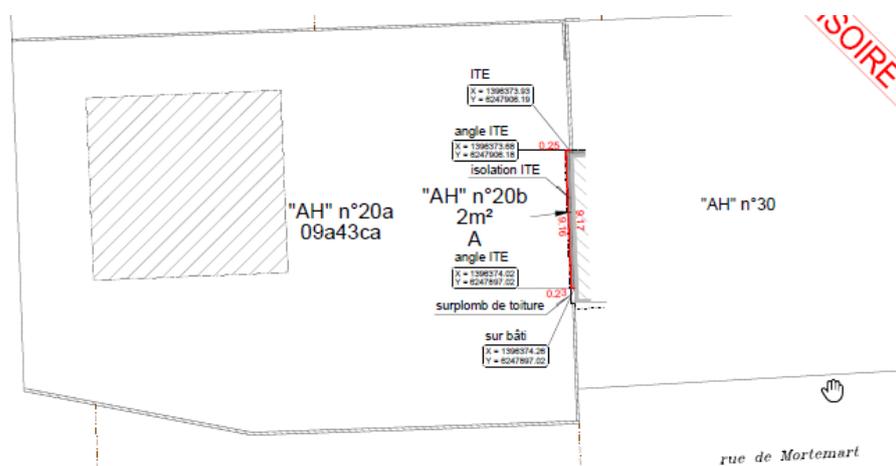
**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition de 17 logements en VEFA auprès de la société EUROPEAN HOMES pour un prix de 3.339.840,37 € HT, sous réserve de l'avis de France domaine, et autorise le Directeur général à signer le contrat de réservation ainsi que l'acte de vente qui sera établi par le notaire du vendeur, avec la participation de l'étude DUCHENE- REDIG – VANDEVOORDE et GUERIN, à Angers.

**SAINT-FLORENT-LE-VIEIL (Commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE) – Rue de Mortemart  
Tr.0262**

Maine-et-Loire Habitat a procédé à la réhabilitation énergétique sur son patrimoine situé – Rue Mortemart à Saint-Florent-le-Vieil. Cette réhabilitation a conduit à l'installation de panneaux d'isolant sur la façade des maisons.

La maison situé 12 rue Mortemart étant implantée en limite de propriété, le panneau d'isolant posée sur le pignon empiète sur la propriété voisine cadastrée section AH n° 20.

Il convient donc de procéder au rachat de l'emprise foncière correspondant à cet empiètement, soit 2 m<sup>2</sup> (zone en rouge sur le plan ci-dessous) en cours de numérotation.



Les services de France domaine saisis le 9 avril 2024 ont remis un avis le 30 avril fixant la valeur vénale à 6 €/m<sup>2</sup>.

Le riverain a dû engager des dépenses à hauteur de 495 € afin de réaliser l'arrachage des arbustes et de brande ainsi que le rachat de nouveaux arbustes et végétaux.

D'un commun accord, les parties se sont accordées sur un prix de vente à 500 € afin de dédommager le riverain.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cette parcelle au prix de 500 €, et autoriser le Directeur général à signer l'acte authentique qui sera établi par Maître THEBAULT, notaire à Mauges-sur-Loire.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition de l'emprise foncière correspondant à l'empiètement de 2 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée section AH n° 20, au prix de 500 €, et autorise le Directeur général à signer l'acte authentique qui sera établi par Maître THEBAULT, notaire à Mauges-sur-Loire.

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

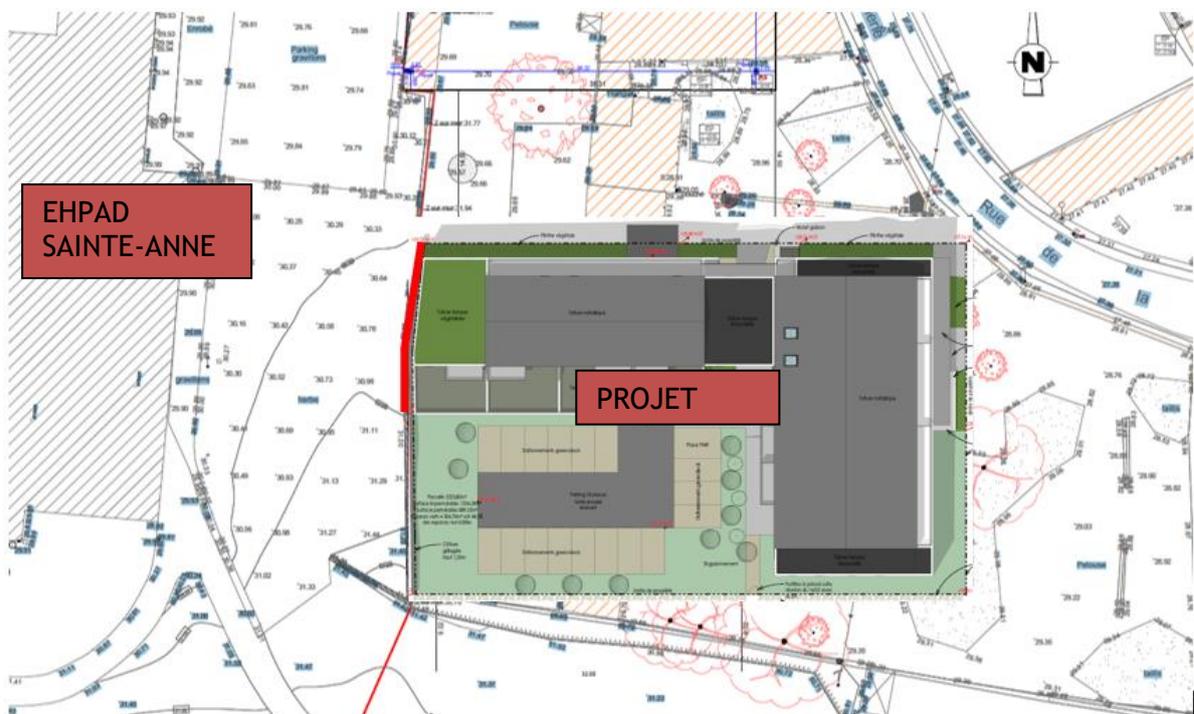
#### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ TIERCÉ – Ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723 – 5203 : protocole d'accord pour servitude d'échelle et protocole d'accord transactionnel

La commission d'investissement du 11 janvier 2023 et le Bureau du Conseil d'administration de 21 novembre 2023, ont décidé de donner une suite favorable à l'offre d'ALTER pour l'achat de deux terrains situés au sein de la ZAC Le Bourg Joly sur la commune de Tiercé.

L'acte de vente, signé le 28 mars 2023 entre Alter Public et l'office, porte sur l'acquisition de deux parcelles nues et viabilisées, cadastrées section AI n° 425 et 428 d'une contenance totale de 2 224 m<sup>2</sup> qui correspondent à l'ilot B de la ZAC.

L'office réalise sur ces deux terrains l'opération de construction de deux bâtiments (A et B) collectifs de 35 logements et d'une salle commune. Le bâtiment A, au nord de la parcelle, formera la limite de propriété entre l'EHPAD et Maine-et-Loire Habitat en restant pleine propriété de l'office (zone en rouge sur le plan ci-dessous).

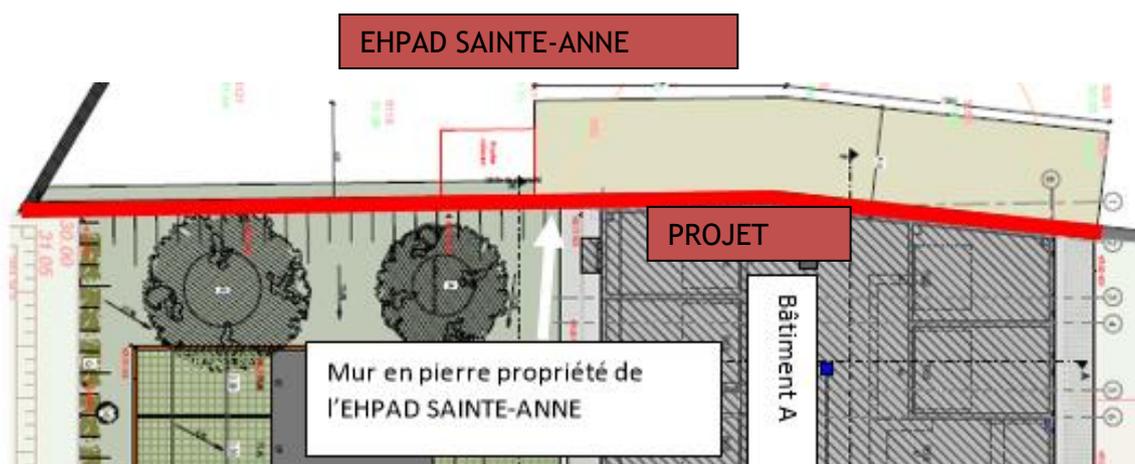


Notre organisme a été confronté à deux sujets de divergence sur cette opération, à savoir la construction d'un mur en limite de propriété nécessitant la destruction d'un mur existant et la conservation du puits

## 1 - TIERCÉ – Ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723 – 5203 : protocole d'accord pour servitude d'échelle

La réalisation des travaux de démolition du mur en pierre (propriété de l'EHPAD), de construction des fondations, des élévations et du ravalement des façades du bâtiment A, nécessite un accès depuis la propriété de l'EHPAD et la mise à disposition d'une emprise de 23 mètres sur 3 mètres auprès des entreprises

Maine-et-Loire Habitat a ainsi sollicité auprès de l'EHPAD un droit de passage, plus connu sous le vocable « tour d'échelle » pour pouvoir réaliser les travaux.



Notre demande a donné lieu à de nombreux échanges avec l'EHPAD (propriétaire riverain) qui demandait des contreparties importantes. Les parties sont parvenues à un accord qu'elles souhaitent arrêter dans le protocole transactionnel joint.

Ce dernier valide la prise en charge de la démolition du mur en pierre (propriété de l'EHPAD) ainsi que la pose, en mitoyenneté d'une clôture rigide de 1,50 m de hauteur pour matérialiser les limites séparatives. Elle sera doublée d'une haie variée plantée par l'office sur la propriété de l'EHPAD.

Cet accord permet d'éviter à notre organisme la reconstruction du mur en pierre. Il est précisé que les travaux de démolition, de clôture et de plantation ont bien été intégrés dans les marchés travaux.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer le protocole transactionnel joint.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer le protocole transactionnel joint.

**PROTOCOLE D'ACCORD**  
POUR LA SERVITUDE DE TOUR D'ÉCHELLE NECESSAIRE  
A LA RÉALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE  
35 LOGEMENTS COLLECTIFS A TIERCÉ

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat de Maine-et-Loire**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT, dûment autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 29 mai 2024, nommé ci-après, **propriétaire du fonds dominant**,

**ET**

**L'EHPAD SAINTE-ANNE, 2 rue du Bourg Joly – 49125 TIERCE**, représenté par son directeur général des EHPAD de l'ACAOAB, Monsieur Christian FREMONDIERE, dûment habilité nommé ci-après, **propriétaire du fonds servant**

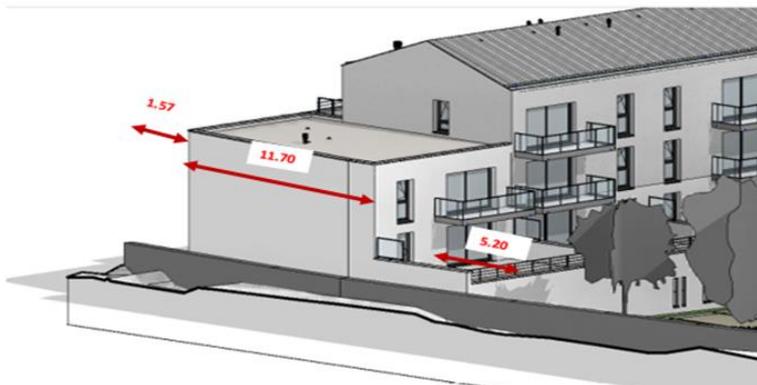
**CONSIDERANT QUE** Maine-et-Loire Habitat doit réaliser une opération de construction de deux bâtiments (A et B) collectifs de 35 logements et d'une salle commune sur une emprise foncière cadastrée section AL n° 425-428.

**CONSIDERANT QUE** le mur en pignon du bâtiment A est contigu à la parcelle référencée section AL n° 392, appartenant à l'EHPAD Sainte Anne

**CONSIDERANT QUE** l'exécution des travaux de démolition du mur en pierre en limite de propriété appartenant à l'EHPAD Sainte Anne ainsi que les travaux d'élévation du mur en pignon du bâtiment A nécessitent de passer par la parcelle de l'EHPAD,  
Les parties conviennent de mettre en place une servitude de tour d'échelle pendant la durée des travaux selon les modalités suivantes, arrêtées d'un commun accord.

**ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE**

Dans le cadre de son programme de construction, Maine-et-Loire Habitat souhaite que sa construction vienne à l'aplomb de sa parcelle en toute limite de propriété et a prévu d'ériger en limite de propriété un mur en pignon sur une longueur de 16,90 mètres (CF plan joint). Sa réalisation est conditionnée par la démolition d'un mur en pierre de 38 mètres de longueur.



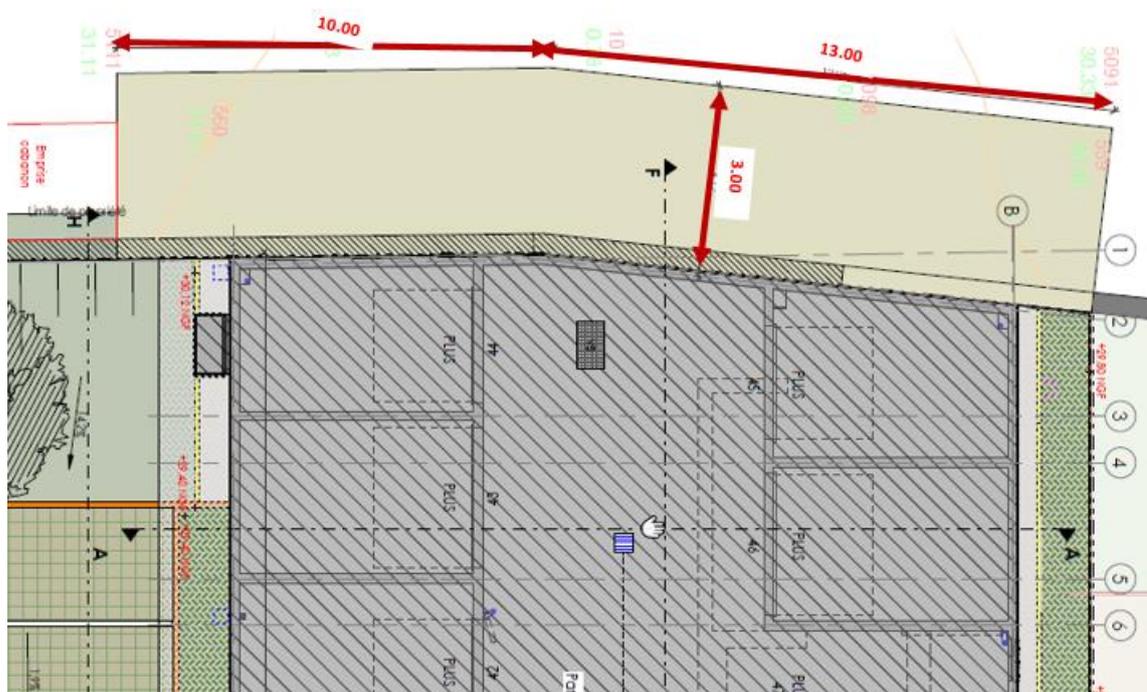


Les parties conviennent de :

- Au regard de la nécessité d'ériger le mur en pignon à l'aplomb de la parcelle appartenant à l'EHPAD, la **démolition par Maine-et-Loire habitat du mur séparatif** appartenant à l'EHPAD des 2 propriétés sur une longueur de 38 mètres (cf. plan plus haut), le mur en pignon devant faire office de mur séparatif.
- **Etablir la mise en place d'une servitude de tour d'échelle** consentie par le propriétaire de l'EHPAD au bénéfice de l'office, afin de permettre l'accès à un ou plusieurs points de la propriété Sainte Anne pour la réalisation des travaux de démolition du mur existant, de fondation, d'élévation et du ravalement des façades du pignon du bâtiment A.

#### ARTICLE 2 – NATURE DE LA SERVITUDE

Le propriétaire du fonds servant consent par les présentes une servitude de tour d'échelle à l'office, propriétaire du fond dominant. Cette servitude consiste en un droit d'accès et d'utilisation d'une emprise de 23 m par 3 m (plan ci-après) afin de permettre à l'office d'effectuer les travaux sus-indiqués.



### ARTICLE 3 – DUREE DE LA SERVITUDE

La présente servitude est consentie pour une durée de 11 mois à compter de la date de signature du présent protocole. À l'expiration de cette période, les parties conviendront si nécessaire des modalités de prolongation.

### ARTICLE 4 – CONDITION D'UTILISATION

Pendant la durée des travaux, l'office s'engage à poser une clôture provisoire de chantier avec menottes et fixations au sol, en limite du tour d'échelle afin de sécuriser les lieux et les rendre inaccessibles aux résidents de l'EHPAD.

Il s'engage également à restituer l'emprise à l'identique de l'existant.

### ARTICLE 5 – ENGAGEMENT RECIPROQUES

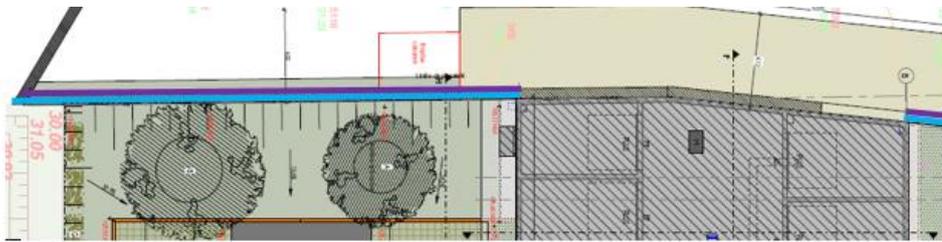
Les parties conviennent de procéder à ce qui suit :

#### **Le propriétaire du fonds servant :**

- s'engage à mettre à disposition l'emprise définie dans l'article 2 pour une durée de 11 mois à compter de la date de la signature du présent protocole.
- donne son accord pour la démolition d'une partie du mur existant, dans le respect des dispositions de l'article 1.
- Accepte la plantation, par Maine-et-Loire Habitat, d'une haie vive en doublon de la clôture à l'issue des travaux de construction, selon le planning arrêté par Maine-et-Loire Habitat ainsi que leur propriété.

En contrepartie, l'office, **propriétaire du fonds dominant, accepte de :**

- Démolir, à sa charge, le mur en pierre appartenant au propriétaire du fonds servant
- A l'issue des travaux, de mettre en place une clôture rigide verte de 1.50 mètres de hauteur scellée dans des massifs béton de part et d'autre du mur en pignon pour matérialiser les limites séparatives de propriété. Cette clôture doit être considérée comme propriété exclusive de l'EHPAD. La clôture et le mur en pignon viennent remplacer le mur existant à démolir.
- Planter une haie vive variée le long de cette clôture sur la propriété du fonds dominant (elle sera réalisée à la fin des travaux de construction, soit en septembre / octobre 2026). La plantation par Maine et Loire habitat d'une haie vive en doublon de la clôture à l'issue des travaux de construction ; une garantie sera assurée par le paysagiste en charge des travaux conformément aux règles de l'art dans ce métier.



#### ARTICLE 6 – RENONCIATION A RECOURS

Les parties renoncent l'une envers l'autre à tout surplus de réclamation ainsi qu'à tout recours en lien direct ou indirect avec les faits détaillés en préambule des présentes.

#### ARTICLE 7 - EFFETS

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et plus particulièrement de l'article 2052 au terme duquel la transaction a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être remise en cause ni pour erreur, ni pour lésion.

Chaque partie s'engage à réaliser de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui ne pourra en aucun cas être dénoncée.

Le protocole prend effet dès signature par les deux parties

Les différends qui viendraient à se produire à propos du présent protocole seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le ..... 2024, en deux exemplaires originaux,

Pour Maine-et-Loire Habitat - OPH,  
Le Directeur général,  
**Monsieur Laurent COLOBERT**

Pour l'EHPAD SAINTE-ANNE  
Le Directeur général des EHPAD de  
l'ACAOAB,  
**Monsieur Christian FREMONDIERE**

## 2 - TIERCÉ – Ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723 – 5203 : protocole d'accord transactionnel

La commission d'investissement du 11 janvier 2023 et le Bureau du Conseil d'administration de 21 novembre 2023, ont décidé de donner une suite favorable à l'offre d'ALTER pour l'achat de deux terrains situés au sein de la ZAC Le Bourg Joly sur la commune de Tiercé.

L'acte de vente, signé le 28 mars 2023 entre Alter Public et l'office, porte sur l'acquisition de deux parcelles nues et viabilisées, cadastrées section AI n° 425 et 428 d'une contenance totale de 2 224 m<sup>2</sup> qui correspondent à l'ilot B de la ZAC.

L'office réalise sur ces deux terrain l'opération de construction de deux bâtiments (A et B) collectifs de 35 logements et d'une salle commune. Le bâtiment A, au nord de la parcelle, est mitoyen de la propriété de l'EHPAD.



La présence d'un puits situé sur la parcelle appartenant à Alter mais dont l'emplacement et l'état de vétusté à l'entrée du chantier posent plusieurs difficultés :

- Insécurise et rend difficile l'accès et l'intervention des entreprises
- Vient contraindre l'espace de stockage déjà restreint
- Expose d'endommager ses parois pendant les travaux

Dans ces conditions, et par prudence, les parties ont préféré araser le puits, le protéger pendant les travaux et le reconstruire afin de garantir la bonne réalisation du projet.

Dans cet esprit, l'article 11 de l'acte de vente comprend une clause concernant les travaux de préservation du puits prévoyant une répartition des dépenses entre l'office et ALTER PUBLIC. La clause est rédigée comme suit :

« De plus, concernant la démolition du puits, la répartition des dépenses entre Maine et Loire Habitat et ALTER Public est convenue ainsi :

- Démolition puis arase à – 30 cm (tubage optionnel) : prise en charge ALTER PUBLIC

- Remplissage du puits en sable et gravillons + mise en place d'une dalle béton ferrailée de 20 cm minimum + évacuation du sablage et de la dalle béton une fois les travaux de construction achevés : prise en charge à 50 % par ALTER Public et 50 % Maine et Loire Habitat

- Prise en charge par Maine et Loire Habitat de 30 % de la différence des coûts entre la réhabilitation (déjà prévue par Alter Public) et la reconstruction du puits. »

Pour faciliter la commande et le suivi des travaux de conservation du puits, les parties ont convenu de confier à un seul donneur d'ordre ces travaux de conservation du puits, à charge pour Maine-et-Loire Habitat de verser une indemnité correspondant au montant estimé des engagements pris à l'acte de vente, soit 4.000 € HT.

Cet accord présente l'intérêt de dégager l'OFFICE de toute responsabilité liée aux travaux de conservation du puits.

Il vous est demandé de bien vouloir valider les modalités de l'accord et d'autoriser le Directeur général à signer le protocole transactionnel

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer le protocole transactionnel**

**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL**

TIERCÉ – l'ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT - Office Public de l'Habitat de Maine-et-Loire**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT, dûment autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 29 mai 2024, nommé ci-après OFFICE,

**ET**

**ALTER PUBLIC**, dont le siège social est à Angers, 48C Boulevard du Maréchal Foch, Société Anonyme Publique Locale au capital de 400 000 € inscrite au Registre du Commerce d'Angers, sous le n° 528 848 153 et représentée par Aurélie JOUENNE, responsable de l'agence de Segré en Anjou Bleu, selon la délégation de signature du 29/10/2019 de Monsieur Michel BALLARINI, confirmé à cette fonction par délibération du Conseil d'administration de la société en date du 3 novembre 2021

**CONSIDERANT** que, par acte en date du 28 mars 2023, la société ALTER PUBLIC a vendu à MAINE-ET-LOIRE HABITAT, deux parcelles de terrain à bâtir cadastrées section AI numéros 425 et 428, représentant une superficie de 2.219 m<sup>2</sup> et formant l'ilot B de la ZAC du Bourg Joly sur la commune de Tiercé.

**CONSIDERANT** la difficulté à mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 11 de l'acte de vente relatives à la répartition des dépenses de conservation du puits.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Pour faciliter la commande et le suivi des travaux de conservation du puits, les parties conviennent que la société ALTER PUBLIC sera seul donneur d'ordre et qu'en contrepartie l'OFFICE règlera, au titre de ses obligations mentionnées à l'acte de vente (page 11), une indemnité forfaitaire de 4 000 € HT.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT RECIPROQUES

Les parties conviennent de procéder comme suit :

L'**AMENAGEUR** s'engage à prendre en charge, sous sa seule responsabilité les travaux de conservation du puits, à savoir :

- ✓ La démolition puis arase à – 30 cm du puits,
- ✓ Le remplissage du puits en sable et gravillons, la mise en place d'une dalle béton ferrailée de 20 cm minimum, l'évacuation du sablage et de la dalle béton une fois les travaux de construction achevés,
- ✓ La réhabilitation et/ou reconstruction du puits.

En contrepartie, l'OFFICE accepte de verser à l'AMENAGEUR une indemnité forfaitaire, égale à 4.000 € HT.

Cet accord dégage l'OFFICE de toute responsabilité concernant l'état du conduit du puits et annule ses obligations par rapport à la clause signée dans l'acte de vente (page11).

### ARTICLE 3 – RENONCIATION A RECOURS

Les parties renoncent l'une envers l'autre à tout surplus de réclamation ainsi qu'à tout recours en lien direct ou indirect avec les faits détaillés en préambule des présentes.

### ARTICLE 4 - EFFETS

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et plus particulièrement de l'article 2052 au terme duquel la transaction a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être remise en cause ni pour erreur, ni pour lésion.

Chaque partie s'engage à réaliser de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui ne pourra en aucun cas être dénoncée.

Le protocole prend effet dès signature par les deux parties.

Les différends qui viendraient à se produire à propos du présent protocole seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le ..... 2024, en deux exemplaires originaux,

Pour Maine-et-Loire Habitat - OPH,  
Le Directeur général,  
**Monsieur Laurent COLOBERT**

Pour Alter Public  
La Responsable de l'agence de Segré en  
Anjou Bleu,  
**Madame Aurélie JOUENNE**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

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

#### ✓ INGRANDES-SUR-LOIRE (Tr. 1888-5206) - Protocoles transactionnels

Maine-et-Loire Habitat a signé le 29 mars 2022 un marché de maîtrise d'œuvre avec un groupement d'entreprises composé du cabinet SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES et du BET Tous corps d'état EQUIPE INGENIERIE en vue de la démolition d'un local commercial (ex CATENA) et de la construction de 16 logements collectifs et d'un pôle santé à Ingrandes sur Loire (Tr. 1888-5206). Le marché a été conclu pour un montant initial de 184 927 € HT.

De nombreuses difficultés sont apparues en cours d'exécution du marché, liées à l'absence de la compétence acoustique demandée dans le groupement d'une part, et l'absence répétée d'EQUIPE INGENIERIE lors des réunions de conception du projet. En conséquence, le marché a été résilié par Maine-et-Loire Habitat le 14 septembre 2023, à hauteur de 50% de la réalisation de la mission APS réalisée.

SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES et EQUIPE INGENIERIE ont contesté le décompte de résiliation établi sur cette base, faisant valoir que la résiliation à hauteur de 50% de l'APS n'était pas en corrélation avec le travail réalisé, et ne prenait pas en compte les études de conception de l'opération de démolition de l'ex CATENA et son suivi partiel lors du démarrage des travaux.

Maine-et-Loire Habitat reconnaît que la décision de résiliation ne rémunérerait pas le groupement à hauteur des prestations réalisées. Aussi, après échanges avec ces deux entreprises, il est proposé d'annuler les décomptes de résiliation à partir de la phase APS, et de porter la rémunération à hauteur de :

- 17 364,06 € HT pour SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES (95% de la phase APS et rémunération des prestations réellement exécutées au titre de la démolition)
- 5 524,58 € HT pour EQUIPE INGENIERIE.

Les protocoles envisagés ne remettraient pas en cause les sommes dues aux entreprises au titre de l'esquisse, déjà réglées en totalité.

Ces sommes versées viendraient se substituer aux décomptes de liquidation à partir de la phase APS établis en date du 16 novembre 2023 et solderaient le marché pour chacun des co-traitants.

Un projet de protocole a été rédigé afin de fixer les modalités de l'accord pour chacun.

Aussi, il est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer les protocoles suivant les modalités arrêtées dans les projets ci-après.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer les protocoles suivant les modalités arrêtées dans les projets ci-après.

## PROTOCOLE D'ACCORD

INGRANDES-SUR-LOIRE – Tr. 1888 et 5206

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT**, dûment autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 29 mai 2024,

**ET**

**Entreprise EQUIPE INGENIERIE** ayant son siège social ZA du Mortier Ouest – 85610 CUGAND, représentée par Monsieur Tugdual Allain agissant en qualité de gérant,

**CONSIDERANT** que Maine-et-Loire Habitat a signé avec l'entreprise SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES (mandataire solidaire d'un groupement constitué avec le BET EQUIPE INGENIERIE) un marché de maîtrise d'œuvre d'un montant initial de 184 927 € HT en date du 29 mars 2022 pour une opération de démolition et de construction de 16 logements collectifs à Ingrandes sur Loire (Tr. 1888 – 5206).

**CONSIDERANT** que suite à des difficultés rencontrées en phase exécution du projet, le marché a été résilié aux torts du groupement par décision en date du 14 septembre 2023, à hauteur de 50% de la mission APS ;

**CONSIDERANT** que EQUIPE INGENIERIE a contesté le décompte de résiliation établi sur la base de la décision de résiliation, faisant valoir qu'il n'était pas en corrélation avec le travail effectué dans le cadre du marché. A ce titre, le BET réclamait des honoraires supplémentaires, à hauteur de 5 524,58 € HT rémunérant l'APS à hauteur de sa juste réalisation ainsi que la conception et le suivi partie de l'opération de démolition

D'un commun accord, les parties ont décidé de transiger plutôt que d'engager une action contentieuse.

Après discussion et concessions réciproques, les parties sont parvenues à l'accord suivant :

### ARTICLE 1 – CONSTAT

- Maine-et-Loire Habitat reconnaît que EQUIPE INGENIERIE a réalisé partiellement l'APS, dans une proportion supérieure à 50%
- S'agissant de l'opération de démolition, il est constant que les études de conception ont été réalisées (études de projet et mission ACT réalisées) et qu'une partie de la mission DET a été effectuée par EQUIPE INGENIERIE
- Le montant de l'esquisse réalisée, déjà réglé par Maine-et-Loire Habitat, dans son intégralité (soit 2 783, 55 € HT) n'est pas remis en cause par les parties.

## ARTICLE 2 – ENGAGEMENT RECIPROQUES

Maine-et-Loire Habitat consent à verser à EQUIPE INGENIERIE une rémunération complémentaire de 5 524.58 € HT correspondant à la réalisation de l'APS de l'opération de construction, la conception de l'opération de démolition et son suivi partiel en chantier, ainsi que les révisions de prix dues au titre du marché.

Maine-et-Loire Habitat s'engage à régler à EQUIPE INGENIERIE la somme de 5 524,58 € HT, dans un délai d'un mois à compter du dépôt d'une facture.

Le contenu du Protocole se substitue au décompte de résiliation établi le 16 novembre 2023.

Les parties s'engagent à renoncer à tout surplus de réclamation ainsi qu'à tout recours contentieux lié à l'exécution de ce marché public une opération de démolition et de construction de 16 logements collectifs à Ingrandes sur Loire (Tr. 1888 – 5206).

## ARTICLE 3 - EFFETS

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et plus particulièrement de l'article 2052 au terme duquel la transaction a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être remise en cause ni pour erreur, ni pour lésion.

Chaque partie s'engage à réaliser de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui ne pourra en aucun cas être dénoncée.

Comme conséquence du présent accord transactionnel, les parties se considèrent libérées l'une envers l'autre : le présent protocole règle entre elles tout litige né ou à naître, relatif à ce marché public de maîtrise d'œuvre.

Le protocole prend effet à compter de sa signature.

Les différends qui viendraient à se produire à propos du présent protocole seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le ....., en 2 exemplaires originaux,

Pour l'entreprise EQUIPE INGENIERIE  
**Monsieur Tugdual ALLAIN**

Pour Maine-et-Loire Habitat - OPH,  
**Monsieur Laurent COLOBERT**

**PROTOCOLE D'ACCORD**

INGRANDES-SUR-LOIRE – Tr. 1888 et 5206

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT**, dûment autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 29 mai 2024 ;

**ET**

**Entreprise SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES** ayant son siège social 52 rue Desjardins – 49100 Angers, représentée par Madame Sophie Scheubel agissant en qualité de gérante,

**CONSIDERANT** que Maine-et-Loire Habitat a signé avec l'entreprise SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES (mandataire solidaire d'un groupement constitué avec le BET EQUIPE INGENIERIE) un marché de maîtrise d'œuvre d'un montant initial de 184 927 € HT en date du 29 mars 2022 pour une opération de démolition et de construction de 16 logements collectifs à Ingrandes sur Loire (Tr. 1888 – 5206).

**CONSIDERANT** que suite à des difficultés rencontrées en phase exécution du projet, le marché a été résilié aux torts du groupement par décision en date du 14 septembre 2023, à hauteur de 50% de la mission APS ;

**CONSIDERANT** que SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES a contesté le décompte de résiliation établi sur la base de la décision de résiliation, faisant valoir qu'il n'était pas en corrélation avec le travail effectué dans le cadre du marché.

A ce titre, l'architecte réclamait la rémunération de l'intégralité de la mission APS, une rémunération correspondant à la conception et le suivi partiel des travaux de démolition prévu au marché, ainsi qu'une indemnité de résiliation à hauteur de 5% du solde du marché.

D'un commun accord, les parties ont décidé de transiger plutôt que d'engager une action contentieuse.

Après discussion et concessions réciproques, les parties sont parvenues à l'accord suivant :

**ARTICLE 1 – CONSTAT :**

- Maine-et-Loire Habitat reconnaît que SCHEUBEL & GENTY ARCHITECTES a réalisé l'APS pour la part lui incombant, le reprenant à plusieurs reprises pour s'adapter à diverses modifications de programme d'un part, et aux modifications successives du PLUI d'autre part.

Sur ce point, Maine-et-Loire Habitat consent à rémunérer l'architecte mandataire à hauteur de 95 % des honoraires lui étant dus au titre de la mission APS, soit 10 737, 76 € HT.

De plus, une rémunération complémentaire de 4 000 € HT est accordée, justifiée par la production des différents scénarios APS fournis par l'architecte mandataire.

- S'agissant de l'opération de démolition, il est constant que les études de conception ont été réalisées (permis de démolir déposé par l'architecte, études de projet réalisées) et qu'une partie de la mission DET a été effectuée par SCHEUBEL & GENTY.

Sur ce point, les parties conviennent d'une rémunération de 2 626,30 € HT.

- Le montant de l'esquisse réalisée, déjà réglé par Maine-et-Loire Habitat, dans son intégralité (soit 5 651,45 € HT) n'est pas remis en cause par les parties.

## ARTICLE 2 – ENGAGEMENT RECIPROQUES

Maine-et-Loire Habitat consent à verser à SCHEUBEL & GENTY les sommes suivantes :

- 14 737,76 € HT au titre de la mission APS,
- 2 626, 30 € HT au titre des travaux de démolition (Dépôt permis de démolir / PRO / participation à 4 réunions liées au chantier)

En contrepartie, SCHEUBEL & GENTY renonce à sa réclamation de 4 468,01 € HT correspondant à l'indemnité de résiliation.

Maine-et-Loire Habitat s'engage à régler à SCHEUBEL & GENTY Architectes la somme de 17 364,06 € HT, dans un délai d'un mois à compter du dépôt d'une facture.

Le contenu du Protocole se substitue au décompte de résiliation établi le 16 novembre 2023.

## ARTICLE 3 – RENONCIATION A RECOURS

Dans le cadre de ce protocole, les parties s'engagent à renoncer à tout surplus de réclamation ainsi qu'à tout recours contentieux lié à l'exécution de ce marché public une opération de démolition et de construction de 16 logements collectifs à Ingrandes (Tr. 1888 – 5206).

## ARTICLE 4 - EFFETS

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et plus particulièrement de l'article 2052 au terme duquel la transaction a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être remise en cause ni pour erreur, ni pour lésion.

Chaque partie s'engage à réaliser de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui ne pourra en aucun cas être dénoncée.

Comme conséquence du présent accord transactionnel, les parties se considèrent libérées l'une envers l'autre : le présent protocole règle entre elles tout litige né ou à naître, relatif à ce marché public de maîtrise d'œuvre

Le protocole prend effet à compter de sa signature.

Les différends qui viendraient à se produire à propos du présent protocole seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le ....., en 2 exemplaires originaux,

Pour l'entreprise SCHEUBEL & GENTY  
**Madame Sophie SCHEUBEL**

Pour Maine-et-Loire Habitat - OPH  
**Monsieur Laurent COLOBERT**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

#### ✓ MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise COIGNARD

Dans le cadre de notre opération de construction de 23 logements sur la Commune de Mazé, notre organisme a attribué des marchés de travaux pour un montant total de 2 190 763,72 € HT.

L'entreprise Coignard d'Angers était titulaire du lot n°10 : Cloisons sèches pour un montant total du lot équivalent à 103 500 € HT.

Lors du déroulement du chantier, le maître d'œuvre a notifié sur le compte rendu le retard que l'entreprise avait cumulé, retard qui a généré l'application de pénalités à hauteur de 8 694,00 € TTC. (124.200 € x 1/3000 x 15 jours x 14 logements)

L'entreprise COIGNARD ne conteste pas le fondement juridique de l'application des pénalités.

Toutefois, elle sollicite l'effacement, de ces pénalités en raison des difficultés auxquelles elle a été confrontée tout au long du chantier, à savoir :

- des retards du planning général, ayant entraîné un décalage de démarrage de sa prestation et l'indisponibilité d'une partie de son effectif initialement destiné au chantier. Cette situation a entraîné un recours à de la sous-traitance qu'elle a eu des difficultés à gérer.
- Des décalages d'intervention de certaines entreprises titulaires d'autres lots (Par exemple Plomberie) qui ont aggravé ses difficultés, en ne respectant pas les délais convenus, ce qui a eu un impact direct sur la chronologie des travaux.

Consciente du préjudice subi par le maître d'ouvrage lors du déroulement du chantier, elle précise avoir pris des mesures pour que cette situation ne se reproduise pas. Dans cette optique, elle a revu ses procédures internes afin de mieux anticiper et gérer les retards éventuels, en renforçant notamment le suivi de chantier et en instaurant des mécanismes de communication plus efficaces avec l'ensemble des intervenants. Elle s'engage, par ailleurs, à être plus vigilante dans le choix de ses partenaires sous-traitants, en privilégiant ceux qui ont démontré une capacité avérée à respecter les délais et les engagements contractuels.

La commission Achats, lors de sa séance du 3 avril 2024 a proposé l'exonération totale des pénalités financières applicables en raison des justifications présentées par l'entreprise et du caractère exceptionnel de son manquement au vu du volume de marchés dont elle a la charge et qui se déroulent sans difficulté.

Au terme de cette présentation, il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur la demande de l'entreprise Coignard sollicitant l'exonération des pénalités d'un montant de 8 694 € TTC

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration décide de ne pas appliquer les pénalités au regard des mesures prises par l'entreprise Coignard.

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise DEPC

Dans le cadre de notre opération de construction de 23 logements sur la Commune de Mazé, notre organisme a attribué des marchés de travaux pour un montant total de 2 190 763,72 € HT.

L'entreprise DEPC était titulaire du lot n°16 : Chauffage, ventilation plomberie pour un montant total du lot équivalent à 265.000 € HT et du lot 17 : Electricité pour un montant du lot équivalent à 209 786,2 € HT.

Lors du déroulement du chantier, le maitre d'œuvre a notifié sur le compte rendu le retard que l'entreprise avait cumulé, retard qui a généré l'application des pénalités sur l'une des situations de chantier pour un montant de 4 876 € TTC (1/3000 x 318 000 € TTC x 2 jours x 23 logements) pour le lot 16 et 7 719,72 € TTC (1/3000 x 251 543,44 € TTC x 4 jours x 23 logements) pour le lot 17.

Il est également précisé une difficulté de l'entreprise dans la gestion des prestations à sa charge réalisées pour le compte du concessionnaire ENEDIS. Des difficultés dans les échanges avec la maitrise d'œuvre ont également été relevées ne facilitant pas le bon déroulement des travaux.

A la constatation des pénalités financières sur sa situation de travaux, l'entreprise, malgré plusieurs relances, s'est absentée du chantier pendant 2 semaines. Il semblerait que cela soit en réponse à l'application des pénalités financières.

L'entreprise conteste l'application des pénalités et s'appuie surtout sur un décalage de planning de chantier qui est à l'origine de toutes les difficultés signalées. Cette entreprise, étaye son refus de se voir appliquer des pénalités financières par des courriers et mails qu'elle a adressé à la maitrise d'œuvre et au maitre d'ouvrage durant le déroulement des travaux pour signaler les difficultés du chantier.

L'entreprise DEPC fait valoir son désaccord sur l'application de ces pénalités d'un montant global de 12 595,72 € TTC car elle estime ne pas être à l'origine du retard constaté.

La commission Achats, lors de sa séance du 3 avril 2024 a proposé d'appliquer à l'entreprise DEPC 60 % du montant des pénalités initialement définies soit 7 557,43 € TTC

Au terme de cette présentation, il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur le montant de pénalités financières proposé par la commission Achats à savoir 7 557,43 € TTC qui pourrait être appliqué à l'entreprise DEPC

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide de fixer le montant des pénalités à 7 557,43 TTC.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise FREMY

Dans le cadre de notre opération de construction de 23 logements sur la Commune de Mazé, notre organisme a attribué des marchés de travaux pour un montant total de 2 190 763,72 € HT.

L'entreprise FREMY était titulaire du lot n°12 : Peinture pour un montant total du lot équivalent à 78 591,11 € HT.

Lors du déroulement du chantier, le maître d'œuvre a notifié sur le compte rendu le retard que l'entreprise avait cumulé, retard qui a généré l'application de pénalités à hauteur de 7 231,20 € TTC (1/3000 x 94 309.33 € TTC x 10 jours x 23 logements).

L'entreprise FREMY a contesté l'application des pénalités sur la base de la non-communication des dites pénalités alors qu'elles ont été précisées par voie de comptes rendus de chantier. Elle précise en même temps que ces pénalités financières mettent en difficulté la rentabilité de ce chantier.

La commission Achats, lors de sa séance du 3 avril 2024 a retenu l'exonération totale des pénalités financières applicables en raison des justifications présentées par l'entreprise, du caractère exceptionnel de son manquement au vu du volume de marchés dont elle a la charge et qui se déroulent sans difficulté.

Au terme de cette présentation, il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur la décision d'exonération totale des pénalités d'un montant 7 231,20 € TTC pour l'entreprise FREMY.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide de ne pas appliquer les pénalités au regard des éléments avancés par l'entreprise Fremy.**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Tr. 1690 : Pénalités financières suite retard dans la levée de réserves de réception – entreprise LUCAS

Dans le cadre de notre opération de construction de 32 logements sur la commune de Sainte Gemmes sur Loire, notre organisme a attribué des marchés de travaux pour un montant total de 2 919 530,25 € HT.

L'entreprise LUCAS d'Angers était titulaire des lots n° 12 : Revêtements des sols et n° 11 : Peinture pour un montant total des 2 lots équivalent à 272 460,95 € HT.

A la suite de la réception travaux, l'entreprise a affiché un retard considérable dans le traitement des réserves notifiées induisant ainsi l'application de pénalités financières.

En raison du délai conséquent de traitement des réserves entraînant un décompte important de pénalités financières (18 % de ses marchés cumulés), la règle la plus favorable à l'entreprise a été retenue pour le calcul de ses pénalités soit 10 % de chacun des lots peinture et sols souples faisant un total de 32 695,31 € TTC répartis ainsi :

- 10 % de 139 519,80 € TTC = 13 951,98 € TTC pour le lot peinture
- 10 % de 187 433,34 € TTC = 18 743,33 € TTC pour le lot sols souples

A ces pénalités s'ajoutent des prestations non reprises par l'entreprise notamment les sols souples de 9 pièces portant des défauts de planéité. Suivant le devis d'une tierce entreprise de 583,50 € HT/pièce le montant total pour la reprise de sols s'élève à 5 251,50 € H.T.

Par lettre recommandée du 26 janvier 2024, l'office a communiqué à l'entreprise LUCAS les pénalités encourues et l'opportunité de s'exprimer et justifier.

L'entreprise LUCAS n'a pas été en mesure de justifier cette situation car n'ayant présenté aucune argumentation valable pour expliquer son absence de réactivité malgré les multiples relances.

La commission Achats, lors de sa séance du 3 avril 2024 a proposé d'appliquer à l'entreprise LUCAS 60 % du montant des pénalités initialement définies soit 19 617,19 € TTC plus une décote pour les reprises non réalisées de 5 251,50 € HT. Au total une retenue de 25 918,99 € TTC pourrait être décomptée de ses marchés cumulés.

Au terme de cette présentation, il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur le montant de pénalités financières retenues pour l'entreprise LUCAS.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration décide de fixer le montant des pénalités à **25 918,99 € TTC**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

## ➤ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

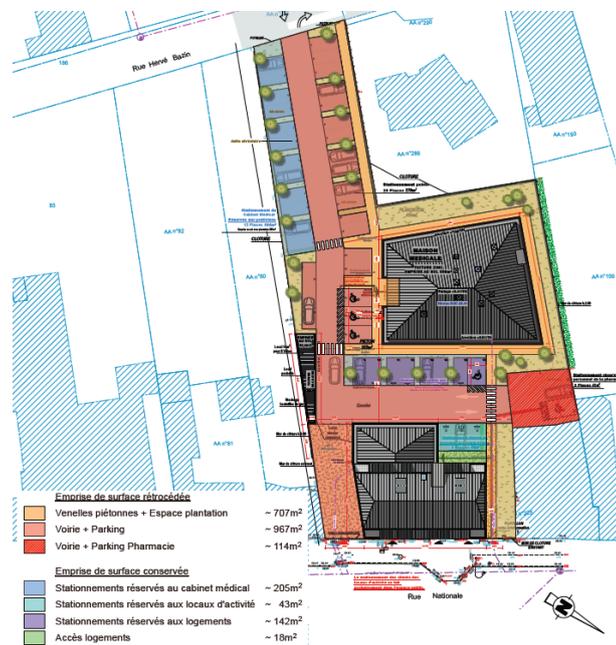
### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

- ✓ VIVY - Tr. 1799-1800-1801-1802 : Conventions de participation financière Maine-et-Loire Habitat / Association Matière Grise

Dans le cadre de la revitalisation du centre bourg, la commune de VIVY a désigné en 2020, Maine-et-Loire Habitat, pour la construction de 8 logements collectifs, 3 locaux d'activité, une maison médicale et les aménagements extérieurs de voirie et parkings qui desservent l'ensemble du programme, sur le site dit « Ilot Guillet »

La réalisation du programme a nécessité la démolition préalable d'une ancienne boulangerie et d'une ancienne boucherie, présentes sur les deux parcelles.

La démolition a exigé la mise en place d'actions de dépose sélective des pierres de tuffeau pour un réemploi futur, en partenariat avec l'association Matière Grise.



Cette association, facilitatrice de la gestion et de la mise en relation avec les tiers preneurs, a perçu le montant de 9 100 € HT par la mise en vente de 67,20 m3 de pierres de tuffeau.

Aussi, afin de contenir l'impact des couts engendrés par la dépose sélective, sur le lot démolition, l'association s'est engagée à reverser la totalité du montant perçu, sous forme de 2 acomptes, à la réception de l'opération dont la date prévisionnelle est fixée en décembre 2024.

Il vous est demandé de bien vouloir approuver la convention de participation et d'autoriser sa signature par le Directeur général.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve la convention de participation et autorise le Directeur général à la signer.**

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE**

VIVY – site de l’ilot Guillet – rue Nationale

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT – Office Public de l’Habitat** - représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, habilité par délibération en date du Bureau du Conseil d’administration du 29 mai 2024,  
 , d’une part,

**L’association Matière Grise, domiciliée au 62 Boulevard de Monplaisir 49100 Angers dont le numéro SIRET est le 814 958 989 00018**, représentée par Monsieur Frédéric AUBERT, Président,  
 , d’autre part,

Considérant que les études réalisées par Maine-et-Loire Habitat ont identifié la possibilité de réaliser un programme de déconstruction sélectif et de transfert de matériaux réemployables à des tiers sur le site de l’ilot Guillet à Vivy.

Considérant que la dépose et la cession à titre gratuite des pierres de tuffeaux dans le cadre de la démolition de l’ilot Guillet rue Nationale à Vivy a été identifié comme une action-clé dans la réduction de production de déchets de l’opération.

Considérant la qualité des matériaux réemployables sur ce site qui a permis à Matière Grise d’assurer un rôle de facilitateur vis-à-vis de tiers susceptibles de réemployer ces matériaux et la réalisation d’une dépose soignée de 67,20 m<sup>3</sup> de pierres de tuffeaux intégralement transférés à des tiers susceptibles de les réemployer (également appelé « donataires »).

Considérant que, compte-tenu de la cession à titre gratuit des matériaux de réemploi, l’équilibre financier de ce projet ne pouvait être atteint qu’à la condition d’une prise en charge de la dépose soignée des pierres de tuffeaux par les donataires, à savoir Matière Grise dans le cas présent.

Les parties ont décidé d’arrêter les modalités de versement de cette participation suivant les modalités ci-après présentées.

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

### **Article 1 : Objet**

L'association Matière Grise s'engage à verser à Maine-et-Loire Habitat une participation aux travaux de dépose soignée estimée à 9.100 € HT selon les modalités décrites ci-après. Ce montant correspond à la mise en œuvre d'un don à titre gratuit de 96 palettes (soit 67,20 m<sup>3</sup>) de tuffeaux de réemploi tel que référencé dans le tableau en annexe de la convention.

### **Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué à la réception des travaux dont la date prévisionnelle est fixée le 2 décembre 2024.

Le versement pourra être effectué en 2 fois, dans un délai maximum de 6 mois, sous forme de virement bancaire sur le compte de Maine-et-Loire Habitat.

Maine-et-Loire Habitat demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera Matière Grise de la réception des fonds sous huit jours.

### **Article 3 : Durée**

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

### **Article 4 : Résiliation**

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

ANGERS, le.....2024

MATIERE GRISE  
Le Président  
Monsieur Frédéric AUBERT

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

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ Marché de services tests d'infiltrométrie et de contrôles des systèmes de ventilation mécanique : convention de groupement de commandes Maine-et-Loire Habitat /Jaxed

L'entrée en vigueur de la RE2020 impose aux maîtres d'ouvrage de justifier de la conformité de leurs constructions aux exigences de cette réglementation.

Deviennent ainsi obligatoires la réalisation :

- De tests d'infiltrométrie permettant de mesurer l'étanchéité à l'air et de valider de la qualité des travaux sur l'enveloppe du bâtiment (bâtiments concernés : logements et locaux d'activité)
- De contrôles des systèmes de ventilation mécanique (bâtiments concernés : logements).

Dans le cadre de la mise en place d'un marché, il apparaît opportun d'associer notre filiale JAXED, en vue de mutualiser la procédure de passation.

Il est envisagé la mise en place d'un accord-cadre s'exécutant par l'émission de bons de commande qui serait conclu pour une durée maximale de deux ans.

Un projet de convention a été établi afin de définir les conditions de fonctionnement du groupement de commandes organisé entre MAINE-ET-LOIRE HABITAT et sa filiale JAXED. La convention prévoit de désigner Maine-et-Loire Habitat en qualité de coordonnateur du groupement.

La consultation serait mise en œuvre et les marchés attribués selon les règles définies par Maine-et-Loire Habitat dans le cadre d'une procédure adaptée.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général adjoint, Benoît Ratier à signer la convention de groupement de commande, étant précisé que Laurent COLOBERT signera en qualité de Directeur général de JAXED.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général adjoint, Benoît Ratier, à signer la convention de groupement de commande, étant précisé que Laurent COLOBERT signera en qualité de Directeur général de JAXED.**

## CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES

Dans le cadre de la mise en place de marchés portant sur la réalisation de tests d'infiltrométrie et de contrôles des systèmes de ventilation mécanique dans le cadre d'opérations de construction neuve, MAINE-ET-LOIRE HABITAT et JAXED ont constaté partager le même besoin et ont souhaité mettre en place un groupement de commandes.

Le présent projet de convention vise à définir les conditions de fonctionnement du groupement de commandes organisé entre MAINE-ET-LOIRE HABITAT et sa filiale JAXED.

### Article 1 : Objet du groupement de commandes et économie envisagée de la consultation

Le présent groupement de commandes, désigné ci-après par « le groupement », a pour objet la passation de marchés relatifs à la réalisation de tests d'infiltrométrie et de contrôle de ventilation.

Il est envisagé une consultation selon une procédure adaptée telle que prévue aux articles L2123-1 et R2123-4 et R2123-5 du code de la commande publique, allotie par secteur géographique. Les marchés seraient conclus pour une durée initiale d'un an avec possibilité d'une reconduction. Ils s'exécuteraient par l'émission de bons de commande à la survenance des besoins.

Le groupement de commandes est mis en place en vue de la passation des marchés, chaque membre du groupement exécutant les marchés pour ses besoins propres.

### Article 2 : Composition du groupement

**Les membres du groupement sont les suivants :**

- MAINE-ET-LOIRE HABITAT, Office Public de l'Habitat (OPH)
- JAXED, Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)

Le groupement n'a pas la personnalité morale. Il définit les prestations qui lui incombent dans le cadre du marché.

Les parties désignent MAINE-ET-LOIRE HABITAT en tant que coordonnateur du groupement.

Le coordonnateur réalise pour le compte du groupement la consultation des entreprises, l'attribution des marchés, leur signature et leur notification.

Les marchés sont passés et attribués selon les règles définies par MAINE-ET-LOIRE HABITAT.

Toutefois, **chaque partie à la convention de groupement reste compétente** pour exécuter les prestations objet du marché (émission des bons de commandes et paiement des prestations notamment).

**L'adhésion des membres du groupement** : Chaque membre adhère au groupement par délibération de l'assemblée délibérante approuvant l'acte constitutif ou par toute décision de l'instance autorisée. Une copie de la délibération ou de la décision est notifiée au coordonnateur du groupement.

La composition de ce groupement ne pourra être modifiée pendant la durée de la convention.

**Chaque membre du groupement signe la convention constitutive.**

### Article 3 : Engagements respectifs des membres du groupement

Le coordonnateur s'engage à :

- Rédiger le dossier de consultation (après avoir mis en cohérence les besoins respectifs des membres du groupement dans un cahier des charges unique), à suivre la consultation, à analyser les candidatures et les offres, à réunir la Commission ad hoc, à attribuer, signer et notifier les marchés ;
- Informer les membres à tout stade de la procédure ;
- Transmettre une copie des pièces constitutives des marchés.

Les membres du groupement s'engagent à :

- Transmettre un estimatif de leurs besoins ;
- Valider le dossier de consultation des entreprises ;
- Informer le coordonnateur de toute difficulté dans l'exécution des marchés.

Les membres du groupement s'engagent à se réunir autant que de besoin, et a minima une fois par an pour évoquer le suivi des marchés.

### Article 4 : Charges du groupement

- En sa qualité de coordonnateur, MAINE-ET-LOIRE HABITAT assume l'ensemble des frais de fonctionnement du groupement (les frais liés à la publicité, à la reprographie des documents se rapportant à l'exécution du marché, aux envois postaux...).

En cas de dépassement de l'estimation du montant du financement de la commande, les partenaires du groupement s'engagent à apporter la différence pour les éventuels frais supplémentaires qui seraient de leur compétence au regard du marché.

## Article 5 : Durée de la convention

La présente convention est conclue jusqu'à la notification des marchés. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant pendant la durée de la convention.

## Article 6 : Assurances et responsabilités

Chaque membre exerce les actions judiciaires en cas de difficulté constatée dans l'exécution du marché ou de nécessité de faire jouer les garanties contractuelles, pour les prestations qui le concernent.  
Chaque maître de l'ouvrage reste tenu de souscrire les assurances qui lui incombent.

- JAXED ne pourra pas mettre en cause la responsabilité de MAINE-ET-LOIRE HABITAT en ce qui concerne le présent marché.

De la même façon, les membres du groupement ont validé le contenu du dossier de consultation des entreprises et renoncent à mettre en cause la responsabilité du coordonnateur en cas de défaut ou d'insuffisance de garantie.

Fait à Angers, le .....

Pour MAINE-ET-LOIRE HABITAT  
Le Directeur général adjoint,  
Benoît RATIER

Pour JAXED,  
Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 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
LA POUÈZE Commune déléguée d'ERDRE EN ANJOU	Tr. 1462-5211 rue Saint Emerance	Aménagement de 10 lots (Tr.5211) et construction de 6 logements individuels locatifs (Tr.1462)	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	16/01/2024	28/02/2024	29/02/2024	ARCHITECTURE FARDIN	7,89%
TORFOU Commune déléguée de SEVREMOINE	Tr. 1961 Lotissement Le Pré aux Sources	Construction de 19 logements individuels (dont 12 VSA) avec garages attenants en 3 îlots.	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	09/01/2024	09/02/2024	01/03/2024	MERICOM ARCHI	6,20%
CLERE SUR LAYON	Tr. 1980 Allée Henri Marolleau	Construction de 8 logements individuels VSA	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	08/01/2024	31/01/2024	08/03/2024	A2RT	6,75%
LA SALLE DE VIHIERES	Tr. 1914 Lotissement La Colline	Construction de 3 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	18/01/2024	12/02/2024	11/03/2024	ARCHIDEA	7,98%
SAINT CRESPIN SUR MOINE Commune déléguée de SEVREMOINE	Tr. 1981 Impasse du Bois l'Abbé	Construction de 4 logements individuels VSA	Procédure adaptée restreinte sur plusieurs devis	19/01/2024	12/02/2024	20/03/2024	ARCHIDEA	8,28%
CHAMPTOCE SUR LOIRE	Tr. 1959 Le Moulin de la Grande Vigne, rue des Mille	Construction de 12 logements en 2 îlots	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	26/01/2024	19/02/2024	20/03/2024	AGENCE GREGOIRE ARCHITECTES	6,97%
LONGUE-JUMELLES	Tr. 1933 - Tr 1934 11 rue Voltaire	Démolition partielle de bâtiments existants, réhabilitation d'une maison existante et construction de 12 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	06/02/2024	29/02/2024	11/04/2024	MERICOM ARCHI	7,97%
CHEMILLE Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU	Tr. 1990 10 rue de la Gare	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 39 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	13/02/2024	13/03/2024	11/04/2024	BAUMANN	5,61%
AVRILLE	Tr. 0093 5, 7, 9, 11, 13, 15 rue Amiral Nouvel de la Flèche et 16, 18, 20 rue Albert Schwetzer	Réhabilitation énergétique de 66 logements collectifs	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	04/12/2023	19/01/2024	18/04/2024	A PROPOS ARCHITECTURE	6,75%

### 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
STE GEMMES SUR LOIRE	Tr. 1845-1952-1953 Rue Baruk	Démolition de 32 logements et construction de 43 logements collectifs, d'une salle commune et d'une MAM	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	18/10/2023 (1ère consultation)	20/11/2023 (1ère consultation)	29/02/2024	29/02/2024	5 133 000,00 €	5 105 570,27 €	-0,53%
TIERCE	Tr. 1723-1865 ZAC Le Bourg Joly - îlot B	Construction d'une résidence séniors comprenant 35 logements collectifs locatifs et 1 salle commune	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	04/12/2023 (1ère consultation)	18/01/2024 (1ère consultation)	21/03/2024	21/03/2024	4 493 000,00 €	4 056 403,59 €	-9,72%
NUEIL SUR LAYON Commune déléguée de LYS HAUT LAYON	Tr. 1910-1911 Place de l'Église et rue de la Grise	Construction d'un immeuble de 5 logements (Tr. 1910) et d'un pôle médical (Tr. 1911)	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	09/10/2023	22/11/2023	03/04/2024	03/04/2024	849 000,00 €	968 850,48 €	14,12%

### 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
MOZE SUR LOUET	Tr. 0391	Réaménagement des logements (cuisine) et création d'une chambre d'hôte à la Résidence des Jonchères	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	30/11/2023	15/01/2024	/	08/03/2024	316 280,00 €	354 794,35 €	12,18%
MONTJEAN SUR LOIRE Commune déléguée de MAUGES SUR LOIRE	EHPA L'AMANDIER Allée René ONILLON	Aménagement des cuisines, mise en sécurité électrique des logements et mise en place d'un vitrage dans l'escalier commun	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	13/12/2023	19/01/2024	/	22/03/2024	162 000,00 €	133 342,27 €	-17,69%
LES PONTS DE CE	Tr. 0171 Résidence des Champs Fleuris, 2 avenue de la Gullebotte	Création d'une climatisation dans la salle à manger et remplacement à l'identique de la climatisation dans la salle des goganes	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	02/02/2024	26/02/2024	/	28/03/2024	90 000,00 €	79 843,63 €	-11,28%
AVRILLE	Tr. 1422 Résidence ABELIA, 9 rue Elise Deroche	Travaux de renforcements des poutres à l'Agence MLH	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	10/01/2024	16/02/2024	/	11/04/2024	105 550,00 €	44 065,04 €	-58,25%
SOUCELLES RIVES DU LOIR EN ANJOU	Tr. 0629 10 rue du Vieux Port	Réhabilitation d'un logement individuel Type III	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	07/02/2024	01/03/2024	/	11/04/2024	35 715,00 €	35 219,77 €	-1,39%

### 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 - Marché de location entretien et télérelève de compteurs		Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	11/12/2023	26/01/2024	03/04/2024	03/04/2024	385 300,00 €	495 845,00 €	28,69%

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ GESTION PATRIMONIALE

### ◆ VENTE DE LOGEMENTS PARC ANCIEN

#### ✓ Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024

Par délibérations du Bureau du Conseil d'administration en date du 17 janvier 2023 et du 21 novembre 2023, vous avez défini la grille d'aide à la décision pour la fixation du prix de vente des logements HLM.

La grille ne représente qu'un outil d'aide à la décision dans la définition du prix de vente. Ces prix peuvent donc être modulés. La décision du Bureau du Conseil d'administration valide définitivement le prix proposé pour un logement libre d'occupant et celui qui sera proposé au locataire en place.

Vous voudrez bien délibérer sur les prix de vente proposés dans le tableau ci-dessous, qui ont fait l'objet d'une étude de l'ensemble des critères de la grille d'aide à la décision, étant entendu que le prix correspond à un logement vide d'occupation et qu'il est minoré de 20% lorsque l'acquéreur est locataire occupant.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration valide les prix de vente proposés pour les logements recensés dans le tableau ci-après.

## LISTE 14 - VENTE 2024

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	LOGT	S. HABITABLE	TYPE	ANNEE DE CONSTRUCTION	TOTAL POINT	PRIX AU M <sup>2</sup>	PRIX DE VENTE	MONTANT MINIMUM DEGAGE	OBSERVATION
1	12 ALL DE L AUBEPIN	BOUCHEMAINE		05270002	86	type 4 (l)	1992	9	2 500,00 €	215 000,00 €	150 727,00 €	LISTE 14
2	10 ALL DE L AUBEPIN	BOUCHEMAINE		05270003	86	type 4 (l)	1992	9	2 500,00 €	215 000,00 €	150 727,00 €	LISTE 14
3	8 ALL DE L AUBEPIN	BOUCHEMAINE		05270004	86	type 4 (l)	1992	9	2 500,00 €	215 000,00 €	150 727,00 €	LISTE 14
4	6 ALL DE L AUBEPIN	BOUCHEMAINE		05270005	86	type 4 (l)	1992	9	2 500,00 €	215 000,00 €	150 727,00 €	LISTE 14
5	4 ALL DE L AUBEPIN	BOUCHEMAINE		05270006	86	type 4 (l)	1992	9	2 500,00 €	215 000,00 €	150 727,00 €	LISTE 14
6	2 ALL DE L AUBEPIN	BOUCHEMAINE		05270007	86	type 4 (l)	1992	9	2 500,00 €	215 000,00 €	150 727,00 €	LISTE 14
7	5 RUE VALBOURG	CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	09110001	76,63	type 3 (l)	1999	7	1 700,00 €	130 271,00 €	76 160,00 €	LISTE 14
8	1 RUE DE PISSOUE	CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	09110002	83,26	type 4 (l)	1999	7	1 700,00 €	141 542,00 €	85 177,00 €	LISTE 14
9	3 RUE DE PISSOUE	CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	09110003	83,26	type 4 (l)	1999	7	1 700,00 €	141 542,00 €	85 177,00 €	LISTE 14
10	5 RUE DE PISSOUE	CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	09110004	76,63	type 3 (l)	1999	7	1 700,00 €	130 271,00 €	76 160,00 €	LISTE 14
11	7 RUE DE PISSOUE	CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	09110005	83,26	type 4 (l)	1999	7	1 700,00 €	141 542,00 €	85 177,00 €	LISTE 14
12	9 RUE DES 3 PILIERS	LE LION D ANGERS		12090001	98,14	type 5 (l)	2005	8	1 900,00 €	186 466,00 €	110 802,00 €	LISTE 14
13	11 RUE DES 3 PILIERS	LE LION D ANGERS		12090002	98,14	type 5 (l)	2005	8	1 900,00 €	186 466,00 €	110 802,00 €	LISTE 14
14	1 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090003	81,82	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	155 458,00 €	85 995,00 €	LISTE 14
15	3 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090004	85,58	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	162 602,00 €	91 711,00 €	LISTE 14
16	5 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090005	68,36	type 3 (l)	2005	8	1 900,00 €	129 884,00 €	65 536,00 €	LISTE 14
17	7 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090006	68,36	type 3 (l)	2005	8	1 900,00 €	129 884,00 €	65 536,00 €	LISTE 14
18	9 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090007	85,58	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	162 602,00 €	91 711,00 €	LISTE 14
19	11 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090008	81,82	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	155 458,00 €	85 995,00 €	LISTE 14
20	3 PLACE DU TRAITE DE ROME	LE LION D ANGERS		12090009	98,02	type 5 (l)	2005	8	1 900,00 €	186 238,00 €	110 619,00 €	LISTE 14
21	1 PLACE DU TRAITE DE ROME	LE LION D ANGERS		12090010	68,36	type 3 (l)	2005	8	1 900,00 €	129 884,00 €	65 536,00 €	LISTE 14
22	14 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090011	68,12	type 3 (l)	2005	8	1 900,00 €	129 428,00 €	65 171,00 €	LISTE 14
23	12 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090012	68,36	type 3 (l)	2005	8	1 900,00 €	129 884,00 €	65 536,00 €	LISTE 14
24	10 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090013	86,2	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	163 780,00 €	92 653,00 €	LISTE 14
25	8 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090014	86,2	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	163 780,00 €	92 653,00 €	LISTE 14
26	6 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090015	86,2	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	163 780,00 €	92 653,00 €	LISTE 14
27	4 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090016	86,2	type 4 (l)	2005	8	1 900,00 €	163 780,00 €	92 653,00 €	LISTE 14
28	2 RUE LOUIS LEPRINCE RINGUET	LE LION D ANGERS		12090017	68,36	type 3 (l)	2005	8	1 900,00 €	129 884,00 €	65 536,00 €	LISTE 14
29	1 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620001	69	type 3 (l)	1995	7	1 700,00 €	117 300,00 €	62 387,00 €	LISTE 14
30	5 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620003	82	type 4 (l)	1995	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
31	7 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620004	82	type 4 (l)	1995	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
32	9 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620005	69	type 3 (l)	1995	7	1 700,00 €	117 300,00 €	62 387,00 €	LISTE 14
33	8 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620007	94	type 5 (l)	1995	7	1 700,00 €	159 800,00 €	96 387,00 €	LISTE 14
34	6 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620008	82	type 4 (l)	1995	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
35	4 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620009	82	type 4 (l)	1995	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
36	2 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620010	94	type 5 (l)	1995	7	1 700,00 €	159 800,00 €	96 387,00 €	LISTE 14
37	16 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620012	69	type 3 (l)	1996	7	1 700,00 €	117 300,00 €	62 387,00 €	LISTE 14
38	14 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620013	82	type 4 (l)	1996	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
39	12 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620014	82	type 4 (l)	1996	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
40	28 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620016	69	type 3 (l)	1996	7	1 700,00 €	117 300,00 €	62 387,00 €	LISTE 14
41	26 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620017	82	type 4 (l)	1996	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
42	24 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620018	82	type 4 (l)	1996	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
43	22 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620019	82	type 4 (l)	1996	7	1 700,00 €	139 400,00 €	80 067,00 €	LISTE 14
44	20 ALLEE DES CHARDONNERETS	LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	07620020	69	type 3 (l)	1996	7	1 700,00 €	117 300,00 €	62 387,00 €	LISTE 14

## LISTE 14 - VENTE 2024

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	LOGT	S. HABITABLE	TYPE	ANNEE DE CONSTRUCTION	TOTAL POINT	PRIX AU M <sup>2</sup>	PRIX DE VENTE	MONTANT MINIMUM DEGAGE	OBSERVATION
45	7 RUE LOUIS JOUVET	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800001	95	type 5 (l)	1986	7	1 900,00 €	180 500,00 €	138 602,00 €	LISTE 14
46	11 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800003	67	type 3 (l)	1985	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
47	13 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800004	55	type 2 (l)	1985	7	1 900,00 €	104 500,00 €	77 802,00 €	LISTE 14
48	16 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800006	95	type 5 (l)	1985	7	1 900,00 €	180 500,00 €	138 602,00 €	LISTE 14
49	14 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800007	55	type 2 (l)	1985	7	1 900,00 €	104 500,00 €	77 802,00 €	LISTE 14
50	12 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800008	67	type 3 (l)	1985	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
51	3 ROUTE DU PLESSIS	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800009	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
52	10 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800010	67	type 3 (l)	1986	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
53	8 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800011	67	type 3 (l)	1986	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
54	6 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800012	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
55	4 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800013	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
56	2 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800014	67	type 3 (l)	1986	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
57	4 RUE LOUIS JOUVET	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800015	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
58	2 RUE LOUIS JOUVET	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800016	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
59	6 RUE LOUIS JOUVET	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800018	67	type 3 (l)	1986	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
60	1 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800019	67	type 3 (l)	1986	7	1 900,00 €	127 300,00 €	96 042,00 €	LISTE 14
61	3 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800020	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
62	7 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800022	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
63	9 SQUARE RAIMU	LONGUENEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE	03800023	76	type 4 (l)	1986	7	1 900,00 €	144 400,00 €	109 722,00 €	LISTE 14
64	7 RUE DE LA NOZILLIERE	SOULAINES SUR AUBANCE		08950001	88	type 4 (l)	1997	7	1 900,00 €	167 200,00 €	102 698,00 €	LISTE 14
65	5 RUE DE LA NOZILLIERE	SOULAINES SUR AUBANCE		08950002	85	type 4 (l)	1997	7	1 900,00 €	161 500,00 €	98 138,00 €	LISTE 14
66	3 RUE DE LA NOZILLIERE	SOULAINES SUR AUBANCE		08950003	85	type 4 (l)	1997	7	1 900,00 €	161 500,00 €	98 138,00 €	LISTE 14
67	1 RUE DE LA NOZILLIERE	SOULAINES SUR AUBANCE		08950004	85	type 4 (l)	1997	7	1 900,00 €	161 500,00 €	98 138,00 €	LISTE 14

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

### ➤ GESTION PATRIMONIALE

#### ◆ VENTE DE LOGEMENT DU PARC ANCIEN

- ✓ TRÉMONT (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) – Levée d’interdiction de vente d’un logement

Monsieur Pierre AUMONT, domicilié au 9 allée de la Denizière à Trémont – 49310 Lys Haut Layon a acquis un logement vacant le 15 février 2021 au prix de 90 000 euros. Il souhaite revendre son logement dans un premier temps pour se rapprocher de son lieu de travail qui se trouve à Cholet (environ 45 à 50 minutes de route) de façon à limiter ses trajets.

Monsieur AUMONT a acquis ce logement à un montant supérieur à l’estimation du service de France domaines, il n’est donc pas concerné par le dispositif anti-spéculatif.

Toutefois pendant les cinq premières années qui suivent l’acquisition, la revente ne peut intervenir sans la levée expresse de cette interdiction d’aliéner par Maine-et-Loire Habitat.

Aussi, il vous est demandé de bien vouloir autoriser cette vente.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d’administration donne son accord pour lever l’interdiction d’aliéner dans ce dossier.**



## AVRILLÉ – Rue Albert Schweitzer – Tr. 0093

Dans le cadre du projet de restructuration du centre-ville d'Avrillé, la commune d'Avrillé, par délibération en date du 16 décembre 2010, a décidé de désigner la SPLA de l'Anjou (devenue successivement SPL de l'Anjou puis Alter Public), en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de cette opération d'aménagement et notamment l'acquisition ou la prise à bail des terrains et immeubles bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

La société ALTER PUBLIC doit procéder à l'acquisition d'une partie des terrains situés dans ce périmètre et appartenant à Maine-et-Loire Habitat.

Notre organisme a dû procéder au relogement des 18 locataires domiciliés dans les deux bâtiments situés Rue Albert Schweitzer.

L'office a donné un accord de principe pour la cession des parcelles cadastrées section AX n° 62 et 63 d'une superficie totale de 679 m<sup>2</sup> au profit de la société ALTER PUBLIC.



Le prix de cession comprend d'une part une valeur foncière de 100 € HT/m<sup>2</sup>, soit 67 900 € HT et d'autre part les coûts de démolition pour un montant de 267 527,94 € HT. Au total, le prix de cession proposé est arrondi à 335 428 € HT.

Les services de France domaine ont été saisis le 12 février 2024 pour l'obtention de la valeur vénale du bien.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession des parcelles cadastrées section AX n° 62 et 63 au profit de la société ALTER PUBLIC au prix de 335 428 € HT, et d'autoriser le Directeur général à signer :

- La promesse de vente sous seing privé avec la société ALTER PUBLIC
- L'acte authentique qui sera rédigé par Maître CESBRON, notaire à Avrillé.

**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la cession des parcelles cadastrées section AX n° 62 et 63 au profit de la société ALTER PUBLIC au prix de 335 428 € HT, et autorise le Directeur général à signer :

- La promesse de vente sous seing privé avec la société ALTER PUBLIC
- L'acte authentique qui sera rédigé par Maître CESBRON, notaire à Avrillé.

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 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 2ème session de l'année 2024.

**26 locataires sont concernés pour un montant total de 10 900 € soit une moyenne au logement de 419 €.**

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	1 705 €	4	426,25	0	1	3
Agence Baugeois Saumurois	1 935 €	5	387	0	2	3
Agence Loire Angers	6 200 €	14	443 €	0	1	13
Agence d'Anjou Bleu Segréen	1 060 €	3	353 €	0	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>10 900 €</b>	<b>26</b>	<b>419 €</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>20</b>
Cumul des sessions précédentes	6 810 €					

**Bureau du Conseil d'administration du 28 Mai 2024**

**Agence d'Anjou Bleu Segréen**

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	année de construction
1	54 RUE DU LEVANT	NOYANT LA GRAVOYERE	0215-0004	45 ANS	300 €	30 €	1979
2	4 AVENUE DES ROITELETS	BECON LES GRANITS	0499-0003	16 ANS	300 €	30 €	1989
3	3 SQUARE DE LA TANERIE	CHAMPIGNE	1043-0003	14 ANS	400 €	0 €	2001
sous-total					1 000 €	60 €	
<b>TOTAL</b>					<b>1 060 €</b>		

**Bureau du Conseil d'administration du 28 Mai 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	4 impasse Georges GUYNEMER	DOUE LA FONTAINE	0513-0013	13	365 €	30 €	1990
2	4 Allée Buissonnières	DISTRE	1481-0002	10	300 €	0 €	2013
3	7 Place du grand Clos	FONTEVRAUD L'ABBAYE	0907-0001	17	450 €	30 €	1997
4	5 impasse des gais lurons	beaufort en vallée	0244-0040	11	300 €	30 €	1978
5	7 résidence de la crécillonnière	BRAIN SUR ALLONNES	0212-0004	14	400 €	30 €	1978
sous-total					1 815 €	120 €	
<b>TOTAL</b>					<b>1 935 €</b>		

Bureau du Conseil d'administration du 28 Mai 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	31 rue valentin des ormeaux	MURS ERIGNE	0424-0015	26	350 €	30 €	1988
2	8 rue des Mimosas	DURTAL	0319-0010	11	520 €	30 €	1983
3	42 rue de la gare	HUILLE-LEZIGNE	0693-0002	27	310 €	30 €	1993
4	15 rue Chauviré	BRIOLLAY	0959-0004	26	520 €	30 €	1998
5	8 square des Tilleuls	BRIOLLAY	0417-0008	37	460 €	30 €	1987
6	4 Allée Federico Garcia Lorca	AVRILLE	0336-0014	21	520 €	30 €	1984
7	16 rue des logis de la Varenne	CORZE	0939-0014	18	320 €	30 €	1998
8	25 Place des Genets	MOZE	0857-0002	21	200 €	30 €	1997
9	1 rond point de la fontaine	COUTURES	0669-0006	10	350 €	30 €	1992
10	27 rue des lauriers	THOUARCE	0318-0006	12	450 €	30 €	1982
11	14 rue du dolmen	ANDARD	1219-0007	18	450 €	0 €	2004
12	7 rue des ventes	SAINT MATHURIN SUR LOIRE	0120-0025	14	350 €	0 €	2002
13	9 impasse charles de gaulle	MONTREUIL JUIGNE	0069-0054	26	520 €	30 €	1968
14	7 place Georges Bizet	SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	0765-0004	10	520 €	30 €	1996
sous-total					5 840 €	360 €	
<b>TOTAL</b>					<b>6 200 €</b>		

Bureau du Conseil d'administration du 28 Mai 2024

Agence des Mauges et du Choletais

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	année de construction
1	6 RUE DE LA BONNE FONTAINE	MONTJEAN	0181-0011	46	440 €	30 €	1977
2	37 AV LOUIS PASTEUR	LA POMMERAYE	0850-0006	13	375 €	30 €	1997
3	5 RUE CHANTECLERC	VIHIERS	0275-0005	10	250 €	30 €	1985
4	22 AVENUE DU BORDAGE	SAINT PIERRE MONTLIMART	0625-0001	12	520 €	30 €	1993
sous-total					1 585 €	120 €	
<b>TOTAL</b>					<b>1 705 €</b>		

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ LE LONGERON (commune déléguée de SEVREMOINE) – EHPAD « Le Clair Logis » (Tr. 1645) : avenant n° 2 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision.

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Sèvremoine, gestionnaire de l'Ehpad « Le Clair Logis » sur la commune déléguée du Longeron, a alerté l'Office sur un budget contraint, conséquence de charges de personnel élevées et de l'inflation qui viennent grever l'équilibre budgétaire de l'établissement (- 50 000 € en 2024).

Le CCAS sollicite l'Office pour une diminution du taux de provision fixé pour 2024 à 0,7% du coût de l'opération et estimé à 70 741.93 €.

L'Ehpad a ouvert en 2020 : le solde de provision (près de 200 000 € au 31/12/223) permet de répondre à la programmation des travaux inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Une diminution partielle de la provision fixée à un taux de 0,5%, permettra une baisse de plus de 20 000 € de la redevance annuelle. L'établissement étant récent, aucuns travaux d'ampleur n'est prévu à court terme. Une suspension partielle pour 3 ans permettra au gestionnaire de continuer à anticiper pour l'avenir en ayant plus de souplesse budgétaire.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, le taux de provision augmentera progressivement comme suit, ce qui permettra de maintenir la programmation de travaux prévus au PSP :

2027	2028	2029	2030
0.55 %	0.60 %	0.65%	0.70 %

Aussi, il vous est demandé :

- de valider la diminution partielle de la provision à un taux fixe de 0,5 % entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026,
- d'acter la reprise progressive de la provision au taux de 0,55 % au 1<sup>er</sup> janvier 2027 pour revenir à son taux actuel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030, soit 0,7 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux.
- d'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n° 2 à la convention de gestion en ce sens.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord pour :

- valider la diminution partielle de la provision à un taux fixe de 0,5 % entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026,
- acter la reprise progressive de la provision au taux de 0,55 % au 1<sup>er</sup> janvier 2027 pour revenir à son taux actuel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030, soit 0,7 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux.
- autoriser le Directeur général à signer l'avenant n° 2 à la convention de gestion en ce sens.

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE GESTION  
LE LONGERON - EHPAD « Le Clair Logis » - Tr. 1645  
(commune déléguée de SEVREMOINE)**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le Centre Communal d'Action Sociale**, représenté par son Président, Monsieur Didier HUCHON, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du .....,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibérations du bureau du conseil d'administration en date du 29 mai 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune de Sèvremoine**, représentée par son Maire, Monsieur Didier HUCHON, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du .....,

**Garant, de troisième part**

CONSIDERANT les difficultés du gestionnaire à atteindre l'équilibre budgétaire de l'établissement (- 50 000 € en 2024), en raison de l'augmentation d'un budget contraint, conséquence de charges de personnel élevées et de l'inflation qui viennent grever

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires liés à la sécurité,

CONSIDERANT le Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux d'ampleur à moyen terme,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire auprès de Maine-et-Loire habitat – Office public de l'habitat, sollicitant une diminution du montant de la provision pour lui permettre de retrouver de la souplesse budgétaire.

***Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :***

**ARTICLE UNIQUE**

**ARTICLE V - 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

- Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global (revalorisé chaque année suivant les variations de l'ICC) de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux).

La part de provision pour travaux s'élève à 0,5 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et ce jusqu'au 31 décembre 2026, puis 0,55 % au 1<sup>er</sup> janvier 2027, 0,60 % au 1<sup>er</sup> janvier 2028, 0,65 % au 1<sup>er</sup> janvier 2029, pour revenir au taux de 0,7 % au 1<sup>er</sup> janvier 2030. A compter de cette date, les modalités prévues par la convention de gestion initiale s'appliqueront à nouveau de plein droit.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour La commune de Sèvremoine**

Le Maire,  
Didier HUCHON

**Pour le Centre communal d'action sociale**

Le Président,  
Didier HUCHON

**ANNEXE 1 – ELEMENTS DE CONTEXTE**  
EHPAD « Le Clair Logis »,

**Nombre de lits : 77**

**Taux d'occupation moyen depuis l'ouverture en 2020 : 75 résidents par jour**

**Tarif moyen d'hébergement : 62,12 €**

- ⇒ Un tarif moyen très bas par rapport aux autres établissements en Maine-et-Loire, 76 € étant le tarif plafond autorisé par le Département au sein d'Ehpad réhabilité

	Tarifs 2021	Tarifs 2022	Tarifs 2023	Tarifs 2024
Chambre 21 m <sup>2</sup>	52.71	54.29	56.69	58.67
Chambre 25 m <sup>2</sup>	55.71	57.29	59.69	61.78
Chambre 31 m <sup>2</sup>	59.71	61.29	63.69	65.92
2ème occupant 31 m <sup>2</sup>	32.5	40.00	41.40	42.85
Résident de - 60 ans	66.40	69.11	74.54	77.15

**Etat prévisionnel des dépenses et des recettes 2024 : - 74 924,19 €**

- ⇒ Redevance prévisionnelle 2024 : 371 343 € soit 10% des dépenses du gestionnaire

	EPRD 2022 accordé	EPRD 2023 voté	EPRD 2024 demandé	Différence
Groupe I - Exploitation courante	390 800,00	463 984,53	533 500,00	69 515,47
Groupe II - Personnel	2 114 356,92	2 136 157,93	2 516 134,52	379 976,59
Groupe III - Structure	539 248,00	582 790,00	565 290,00	- 17 500,00
<b>Total dépenses</b>	<b>3 044 404,92</b>	<b>3 182 932,46</b>	<b>3 614 924,52</b>	<b>431 992,06</b>
Groupe I - Produits tarification	2 904 838,02	3 112 421,32	3 398 900,33	286 479,01
Groupe II - Produits divers	133 016,90	140 000,00	133 300,00	
Groupe III - Produits financiers	6 550,00	6 550,00	7 800,00	1 250,00
<b>Total recettes</b>	<b>3 044 404,92</b>	<b>3 258 971,32</b>	<b>3 540 000,33</b>	<b>287 729,01</b>

- 74 924,19

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ GESTION LOCATIVE

### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Demande de subventions pour des travaux de réhabilitation (Tr. 0223 / 0737)

Le CCAS de la ville de Sainte-Gemmes-sur-Loire, gestionnaire de la résidence « Les Trois Moulins » a sollicité l'Office pour des travaux de réhabilitation importants au sein de trois ilots de 5 logements à la résidence autonomie.

Ces travaux comprennent :

- L'isolation thermique,
- Le remplacement des menuiseries,
- La réhabilitation des salles d'eau et des espaces cuisine,
- La mise aux normes de l'électricité,
- Le remplacement des sols et la reprise des peintures.

Cette programmation suit une double ambition. La première est d'améliorer considérablement le confort thermique des logements pour les résidents et donc de maîtriser leurs consommations énergétiques. La seconde est d'inscrire ce projet dans un cadre innovant et intergénérationnel. Chaque ilot sera en effet repensé pour intégrer un studio supplémentaire destiné à l'accueil d'un jeune étudiant ou d'un jeune travailleur qui pourra bénéficier d'un loyer très modéré contre une présence bienveillante et/ou de menus services.

Les travaux, estimés à 1 741 200 € HT seront financés par emprunt.

Ce projet visant à assurer la pérennité du patrimoine, mais surtout à améliorer le confort de vie et la sécurité des résidents, s'inscrit pleinement dans le cadre de l'appel à projets 2024 de la CARSAT des Pays de la Loire. Une aide pouvant aller jusqu'à 60% du coût prévisionnel de l'opération peut être accordée. Aussi l'Office déposera avant le 31 mai 2024, date limite de dépôt des dossiers, une demande de subvention auprès de l'organisme de retraite.

Une demande de subvention auprès de l'AGIRC ARCO sera déposée en parallèle pour soutenir ce projet d'ampleur.

Il vous est donc demandé d'autoriser le Directeur général à déposer une demande de subvention auprès de la CARSAT et auprès de l'AGIRC ARCO, et à engager les travaux selon les modalités financières présentées.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à déposer une demande de subvention auprès de la CARSAT et auprès de l'AGIRC ARCO, et à engager les travaux selon les modalités financières présentées.**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 29 MAI 2024

---

## ➤ GESTION LOCATIVE

### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ 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

Depuis 2019, le Centre communal d'action sociale (CCAS) de la commune de Vernoi le Fourrier, gestionnaire de la résidence autonomie « Les Tamaris », ne verse plus de provision pour travaux en raison de legs conséquents perçus. Ces legs lui permettent de financer directement les travaux de réhabilitation nécessaires en partenariat avec Maine-et-Loire Habitat et conformément au Plan stratégique de patrimoine défini. Selon l'avenant n° 6 à la convention de gestion, la provision devait s'appliquer à nouveau au taux de 1% à compter du 1er septembre 2024.

Le gestionnaire a alerté l'Office sur un budget contraint, conséquence de charges de personnel élevées et de l'inflation qui viennent grever le budget de fonctionnement de l'établissement (annexe 1). Pour autant, le budget d'investissement reste confortable en raison des legs. Le CCASS est par ailleurs propriétaire d'un immeuble et d'un terrain qui sont actuellement en vente. La vente permettra d'assoir encore davantage le budget d'investissement de la résidence.

Dans ces conditions, le gestionnaire sollicite l'Office pour suspendre à nouveau la provision pour travaux pendant 5 ans (provision annuelle estimée à plus de 40 000 €), et s'engage comme précédemment à prendre en charge la totalité des travaux durant cette période. Le Plan stratégique de patrimoine est respecté et le programme de travaux établi chaque année en concertation avec Maine-et-Loire Habitat. Le CCAS s'engage, au travers une convention de participation financière, à assurer un disponible financier d'au moins 15 000 € (5 000 € de solde de provision + 10 000 € d'apport) permettant d'assurer l'entretien courant (ascenseurs notamment) et les contrôles obligatoires liés à la sécurité durant la période.

Aussi, il vous est demandé :

- de valider la suspension de la provision entre le 1<sup>er</sup> septembre 2024 et le 31 août 2029,
- d'acter la reprise de la provision au taux de 1 % au 1<sup>er</sup> septembre 2029,
- d'autoriser le Directeur général à signer :
  - l'avenant n° 7 à la convention de gestion en ce sens,
  - la convention de participation financière visant à abonder le solde de provision pour assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires de sécurité pendant les 5 prochaines années.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord pour :**

- valider la suspension de la provision entre le 1<sup>er</sup> septembre 2024 et le 31 août 2029,
- acter la reprise de la provision au taux de 1 % au 1<sup>er</sup> septembre 2029,
- autoriser le Directeur général à signer l'avenant n° 7 à la convention de gestion en ce sens ainsi que la convention de participation financière visant à abonder le solde de provision pour assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires de sécurité pendant les 5 prochaines années.

**ANNEXE 1 – ELEMENTS DE CONTEXTE**

Résidence autonomie « Les Tamaris »,

**Nombre de logements :** 41 dont 25 logements de type T1 Bis (35m<sup>2</sup>), 15 logements de type T2 (50 m<sup>2</sup>) et un logement de fonction de type 4 loué à des particuliers

**Vacance :** 5 logements en 2024 (11 départs en 2023 pour 7 arrivées avec une moyenne d'âge d'entrée de 85,5 ans)

**Tarif au 1<sup>er</sup> janvier 2024 :**

	Personne seule			Couple		
	Loyer	Charges	TOTAL	Loyer	Charges	TOTAL
<b>T1 bis</b>	<b>550 €</b>	<b>218 €</b>	<b>768 €</b>			
<b>T2</b>	<b>653 €</b>	<b>315 €</b>	<b>968 €</b>	<b>653 €</b>	<b>405 €</b>	<b>1058 €</b>
<b>T2 garage</b>	<b>693 €</b>	<b>315 €</b>	<b>1008 €</b>	<b>693 €</b>	<b>405 €</b>	<b>1098 €</b>

+ repas et lingerie

**Budget prévisionnel 2024 :** déficitaire à hauteur de 27 165 €

**Capacité d'investissement :** 186 543.85 € + 110 000 € de patrimoine en vente

**Montant des travaux réalisés par le gestionnaire** depuis la suspension de provision, en accord avec MLH :

- 112 200 € en 2020
- 30 800 € en 2021
- 42 900 € en 2022
- 65 200 € en 2023

**AVENANT N° 7 A LA CONVENTION DE GESTION**

Résidence autonomie « Les Tamaris »,  
VERNOIL-LE-FOURRIER - Tr. 0446

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le Centre Communal d'Action Sociale**, représenté par sa Présidente, Mme Sylvie BEILLARD, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du .....,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibérations du Bureau du Conseil d'administration en date du 29 mai 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune de Vernoi-le-Fourrier**, représentée par son Maire, Mme Sylvie BEILLARD, dûment autorisée par délibération du Conseil Municipal en date du .....,

**Garant, de troisième part**

CONSIDERANT que la capacité (41 lits) et l'offre de services variés et de qualité, ont pour conséquence de contraindre fortement le budget de fonctionnement de la structure,

CONSIDERANT que le gestionnaire a attiré l'attention de l'Office sur l'impact de la provision pour travaux sur l'établissement

CONSIDERANT que le gestionnaire a perçu deux legs en 2018 et est en train de vendre un immeuble et un terrain dont il est propriétaire, ce qui assure un budget d'investissement confortable,

CONSIDERANT que le Plan Stratégique de Patrimoine ne prévoit pas de travaux d'ampleur à moyen terme et que le gestionnaire s'engage à en assurer la programmation en lien avec l'Office,

Les parties conviennent de suspendre le versement de la provision pour travaux les cinq prochaines années à condition que le CCAS s'engage à assurer un disponible financier d'au moins 15 000 € afin de pallier d'éventuels travaux à la charge du gestionnaire.

A l'issue de cette période, la provision sera à nouveau appliquée au taux de 1 %.

**Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :**

## **ARTICLE UNIQUE**

### **ARTICLE V - 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

La provision pour travaux est suspendue à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024 et ce jusqu'au 31 août 2029. Cet article est donc abrogé pour 5 ans.

A l'issue de cette période, les modalités prévues par la convention de gestion initiale s'appliqueront à nouveau de plein droit.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

#### **Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

#### **Pour La commune de Vernoi le Fourrier**

Le Maire,  
Sylvie BEILLARD

#### **Pour le Centre communal d'action sociale**

La Présidente,  
Sylvie BEILLARD

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE**

Abondement du solde de provision  
Résidence autonomie « Les Tamaris »  
VERNOIL-LE-FOURRIER (Tr. 0446)

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT – Office Public de l'Habitat** - représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, habilité par délibération en date du Bureau du Conseil d'administration du 29 mai 2024,

Dénommé le propriétaire, d'une part,

**ET**

**Le Centre Communal d'Actions Sociales de la ville de Vernoi-le-Fourrier**, gestionnaire de la résidence « Les Tamaris », représenté par sa Présidente, Sylve BEILLARD, habilitée par délibération du Conseil d'administration en date du ..... 2024,

Dénommé le gestionnaire, d'autre part,

Considérant la demande du CCAS de Vernoi-le-Fourrier de suspendre le versement de la provision pendant 5 ans, en raison des legs perçus et de la vente de son patrimoine lui permettant de disposer d'un budget d'investissement confortable

Considérant un solde de provision au 31 décembre 2023 trop faible pour pallier les travaux d'entretien courant et les contrôles obligatoires de sécurité durant la période,

Considérant que le gestionnaire a fait part de son souhait d'abonder le solde de provision de 10 000 € pour faire face à ces aléas incombant au gestionnaire,

Les parties ont convenu de signer une convention aux termes de laquelle le CCAS de Vernoi-le-Fourrier verserait à l'office une participation financière de 10 000 €.

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

**Article 1 : Objet**

Le CCAS de Vernoi-le-Fourrier, gestionnaire de la résidence « Les Tamaris », s'engage à abonder à hauteur de 10 000 € le solde de provision auprès de Maine-et-Loire Habitat, suivant les modalités décrites ci-après.

## **Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué au 1<sup>er</sup> septembre 2024, date d'application de l'avenant à la convention de gestion.

Le versement sera effectué par virement bancaire sur le compte de Maine-et-Loire Habitat.

Maine-et-Loire Habitat demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera le CCAS de la réception des fonds sous huit jours.

## **Article 3 : Durée**

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

## **Article 4 : Résiliation**

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

Fait à Angers, le .....2024

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour le CCAS de Vernoi-le-Fourrier**

La Présidente,  
Sylvie BEILLARD

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