

Conseil d'administration

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

PROCÈS-VERBAL

PROCÈS-VERBAL

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 25 JUIN 2024 À 9 H 30, s'est réuni, 11 rue du Clon à ANGERS, le 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	Représentant du Conseil départemental
	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOUDEX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Madame	Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF
	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Messieurs	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
	Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique

♦ Excusés

Mesdames	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme POUPET-BOURDOULEIX)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)

♦ Absents

Mesdames	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Monsieur	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF

♦ Assistaient également à la séance

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de Maine-et-Loire Habitat
	Benoit RATIER	Directeur général Adjoint de Maine-et-Loire Habitat
	Thierry CHAPRON	Directeur Financier
	Dominique GRIGNON	KPMG – commissaire aux comptes)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

Monsieur le Président, après avoir accueilli les trois nouvelles administratrices, Mesdames Beurton-Le-Mignon, Lecomte et Héry, fait part des excuses qui ont été présentées par :

- Madame Marie-Jo HAMARD, représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
- Madame Sandrine LION, désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
- Madame Elisabeth MARQUET, désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Madame POUPET-BOURDOULEIX)
- Monsieur Christophe POT, désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)

et constatant que les deux tiers des membres du Conseil participent à la séance, ou sont représentés, il indique que l'Assemblée peut délibérer valablement, le quorum étant atteint.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

Ordre du jour

➤	APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 22 DECEMBRE 2023	5
➤	GOVERNANCE ET RESSOURCES	6
◆	CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL.....	6
✓	Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration	6
✓	Changement de membres au sein du Conseil d'administration	11
✓	Contrat du Directeur général : proposition de revalorisation de la part forfaitaire	13
◆	POLITIQUE GÉNÉRALE – CONVENTIONS ET AVENANTS DIVERS	17
✓	Contrat territorial pour le logement locatif public de Mauges Communauté 2024-2026.....	17
✓	Adhésion à l'association Abri de la Providence	41
✓	Convention réglementée avance compte courant	42
◆	BILAN GÉNÉRAL – AUTRES RAPPORTS	46
✓	Examen du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social).....	46
◆	DIVERS	50
✓	Règlements intérieurs de la Commission des Achats et de la Commission d'Appel d'Offres.....	50
◆	RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE	57
✓	Délégation de signature accordée	57
◆	RESSOURCES HUMAINES – EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATION	59
✓	Régime indemnitaire : mise à jour indemnité de départ à la retraite	59
➤	FINANCES	61
◆	BILAN COMPTABLE - IMMOBILISATIONS	61
✓	Clôtures financières des immobilisations locatives	61
◆	BILAN COMPTABLE	65
✓	Approbation des comptes de l'exercice 2023 – affectation du résultat Rapport du commissaire aux comptes	65
◆	PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	68
➤	GESTION PATRIMONIALE	74
◆	BILANS.....	74
✓	Acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2023.....	74

➤ GESTION LOCATIVE	82
◆ COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS et d'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	82
✓ Rapport annuel – année 2023.....	82
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE.....	84
✓ Politique d'attribution des logements	84
✓ Association ASURE à MONTREUIL BELLAY - 22 rue des collèges (Tr. 0081) : avenant n° 2 à la convention de location concernant la diminution du loyer du local	86
✓ MONTREUIL-JUIGNÉ - 3 rue espéranto : avenant n° 1 à la convention de location et diminution du loyer (Tr. 0014 et 0069)	88
✓ CNPH Piverdière à LA MENITRÉ - 43 Route du Roi René : Conventions de location et diminution du loyer (Tr. 1372)	90

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 22 DECEMBRE 2023

- ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 24 octobre 2023
- ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration des 26 octobre, 31 octobre et 21 novembre 2023
- ✓ Changement de membres au sein du Conseil d'administration : Représentant du Conseil départemental
- ✓ Contrat du Directeur général : Revalorisation de la part forfaitaire
- ✓ Nouvelle Convention Réglementée appliquée au 1er janvier 2024
- ✓ Conventions Réglementées entre Maine-et-Loire Habitat et Jaxed (anciennement Anjou-Atlantique-Accession) : mise à disposition partielle du Directeur général adjoint de Maine-et-Loire Habitat
- ✓ Délégation de signature accordée
- ✓ Tableau des effectifs pour l'année 2024 – personnel de statut public
- ✓ Régime indemnitaire : mise à jour 2023
- ✓ Mise à jour des dispositions relatives à l'utilisation du Compte Epargne Temps personnel de statut public
- ✓ Adhésion au Contrat d'Assurances Groupe « risques statutaires »
- ✓ Vote du budget pour l'année 2024
- ✓ Souscription de titres participatifs
- ✓ Méthode comptable – Provision Indemnités Fin de Carrière (IFC)
- ✓ Déconstruction d'un ensemble immobilier

Je vous remercie de bien vouloir me faire part des observations que vous auriez à formuler et d'approuver ce procès-verbal.

Délibération : Le Conseil d'administration n'émet aucune observation et approuve le procès-verbal de la séance précédente

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration

Je vous communique ci-après, pour information, la liste des dossiers étudiés par le Bureau du Conseil d'administration lors des réunions des 23 janvier, 12 mars et 29 mai 2024 :

✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 23 janvier 2024

- Approbation du procès-verbal des séances du 21 novembre 2023
- Création de nouveaux composants pour le calcul de l'amortissement comptable des immobilisations
- Engagement des opérations nouvelles :
 - BEAUPREAU (commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) Rue des Mauges 11 logements
 - VERN-D'ANJOU (Commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) - Mandat d'études - Propriété Marcille + bibliothèque
 - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE) - Route du plessis - VEFA Opus - 14 logements
- Situation de la programmation 2023
- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières :
 - CHAMPS-SUR-LAYON (Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON) – Rue des Sorbiers Tr. 8390 et 1609N2
 - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE) – Rue du Plessis - Tr. 1993 : Acquisition en VEFA
- CHALONNES-SUR-LOIRE – Rue des Poilus – Tr. 1777 – Acquisition en VEFA : nouvelle convention tripartite
- MONTREUIL JUIGNÉ - Tr. 1839 : Convention de participation financière (effacement réseaux souples)
- VIVY – Route Nationale – Tr. 1799-1800-1801-1802 : convention de participation financière(travaux d'aménagements extérieurs, de voirie et de démolition)
- SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Résidence les Trois Moulins : Convention de réalisation d'études préalables
- VERN D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – Propriété Marcille : Convention de réalisation d'études préalables

- TRELAZÉ – Rue Aimé Césaire – Tr. 1703 : microfissures en façades – accord Bouygues Construction
- Recensement des achats publics
- Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024
- Levée d’interdiction de vente d’un logement à SOULAIRE-ET-BOURG
- Vente d’un local d’activité à MONTJEAN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE)
Tr. 1647-0006
- Cessions foncières et immobilières :
 - DOUÉ-LA-FONTAINE (Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – Place des Fontaines – Tr.1686 et 1697
 - SAINT-PAUL-DU-BOIS – Allée des Jardins – Tr. 1792
- Travaux de raccordement de la résidence à un réseau de chaleur AVRILLE – Tr. 1422
- Surconsommation de gaz à TRÉLAZÉ - Tr. 1548
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d’hébergement :
 - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Tr. 0223 / 0737 – Aménagement d’un tiers lieu : convention de participation financière
 - VERNANTES - Tr. 1231 : avenant n° 4 à la convention de gestion pour changement de dénomination du gestionnaire
 - VILLEVEQUE (commune déléguée des RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU) - Tr. 1120 – avenant n° 6 à la convention de gestion pour changement de dénomination du gestionnaire
- Politique dérogatoire d’augmentations des loyers des locaux professionnels pour l’année 2024

✓ **Approbation du procès-verbal de la séance du 12 mars 2024**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 23 janvier 2024
- Engagement des opérations nouvelles
 - LONGUÉ-JUMELLES - ancien EHPAD - rue du Docteur Tardif - Mandat d'études
 - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - EHPAD Les 3 Moulins - Mandat d'études
 - CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE (commune déléguée du HAUT-ANJOU) - La Cigale - 14 logements
 - CHAZÉ-SUR-ARGOS - lotissement la Boivinière - 3 logements
 - LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU)
Lotissement Les Chênes II - ilot H - 4 logements
 - LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU)
Lotissement Les Chênes II - ilot K - 13 logements
 - PRUILLÉ (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU - Quartier Beausoleil - 7 logements
 - SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU - 2 rue de Chanteclerc - Terrain Lidl - 42 logements
 - SEGRÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU) - place de la Gare - 16 logements
- Acquisitions foncières et immobilières
 - SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – 2 Rue Chanteclerc
 - SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE – ZAC du Grand Clos – Tr. 1740
 - Achat de 3 pôles santé-social auprès de la CCVHA situés à BÉCON-LES-GRANITS, CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE et LE LOUROUX-BÉCONNAIS : Avenant n° 1 à la convention de partenariat tripartite de gestion locative

- ALLONNES - Tr. 1903 - 1904 rue Albert Pottier : Convention de participation financière
- ALLONNES – rue des Andes - Tr. 1977-1978 : Convention de participation financière
- Convention portant sur la mise en place de mesures compensatoires liées à la destruction de nids d'espèces protégées sur les opérations de :
 - ALLONNES - Tr. 1903 – 1904
 - JALLAIS (commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) - Tr. 1790
 - SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 1889 – 1890 – 5208
- Recensement des achats publics
- Vente d'un local d'activité à MURS ÉRIGNÉ – route de Nantes (Tr. 1558)
- Cessions foncières et immobilières
 - LES ALLEUDS (Commune déléguée de BRISSAC-LOIRE-AUBANCE) – Impasse des Magnolias Tr. 1593-1594
 - LONGUÉ-JUMELLES – Place de Bourg Neuf – Tr. 0008 – 1319
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergement
 - ANGERS – Foyer de jeunes travailleurs « Le Quinconce » (T. 1480) : avenant n° 2 à la convention de gestion pour mise en place d'une provision évolutive
 - CHALONNES-SUR-LOIRE – Résidence autonomie « Soleil de Loire » Tr. 0177/0203/0229/0247 0891) : avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
 - LE LION-D'ANGERS – EHPAD « Les Tilleuls » (Tr. 1550) : avenant n° 4 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
 - LONGUÉ (commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES) – Résidence autonomie « Les Charmilles » (Tr. 0197) : avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
 - LA MEIGNANNE (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU) – Résidence autonomie «Le Val de L'Isle» -Tr. 0490 : avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision et renégociation des emprunts
 - VERN-D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – Résidence sociale «Le Brin d'Espoir» - Tr. 1148 : avenant n° 2 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision

✓ **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

✓ **Approbation du procès-verbal de la séance du 29 mai 2024**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 19 avril 2024
- Contrat du Directeur général : Proposition de Revalorisation de la part forfaitaire
- Contrat du Directeur général : Attribution de la part variable du Directeur général
- Engagement des opérations nouvelles

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

- AUBIGNÉ-SUR-LAYON - lotissement La Pierre Lavée (Mandat d'études)
- LA CHAPELLE-ROUSSELIN (Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) rue Gasnault
8 logements
- FONTEVRAUD-L'ABBAYE - Le Clos des Perdrielles - 12 logements
- JARZÉ (Commune déléguée de Jarzé-Villages) Place Norbert Davignon (Mandat d'études)
- JUIGNÉ-SUR-LOIRE (Commune déléguée des Garennes-sur-Loire) VEFA Alliance Le Halage
4 logements
- LA MÉNITRÉ - Rue du pignon blanc - Dossier Fonds vert - 30 logements
- MURS-ERIGNÉ - Acquisition d'une gendarmerie Rue Gustave Raimbault
- LA POSSONNIÈRE - VEFA European Homes - Les jardins de Bel Air - 17 logements
- 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

- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières
 - LA BREILLE-LES-PINS – Rue Du Vau de Chèvre – Tr. 0386
 - CHOLET - Tr 1520 « Les Jardins du Lac » – acquisition bande espaces verts en parties communes
 - MURS-ERIGNÉ – Gendarmerie - 16 Bis rue Gustave Raimbault
 - LA POSSONNIÈRE – Rue des Coulaines – Tr. 2008 : Acquisition en VEFA
 - SAINT-FLORENT-LE-VIEIL (Commune déléguée de Mauges-sur-Loire) – Rue de Mortemart – Tr.0262
- TIERCÉ – Ilot B de la ZAC du Bourg Joly – Tr. 1723 – 5203 : protocole d'accord pour servitude d'échelle et protocole d'accord transactionnel
- INGRANDES-SUR-LOIRE (Tr. 1888-5206) - Protocoles transactionnels
- MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantierentreprise COIGNARD
- MAZÉ - Tr. 1773 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier – entreprise FREMY

- SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Tr. 1690 : Pénalités financières suite retard dans la levée de réserves de réception – entreprise LUCAS
- VIVY - Tr. 1799-1800-1801-1802 : Conventions de participation financière Maine-et-Loire Habitat / Association Matière Grise
- Marché de services tests d’infiltrométrie et de contrôles des systèmes de ventilation mécanique : convention de groupement de commandes Maine-et-Loire Habitat /Jaxed
- Recensement des achats publics
- Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024
- TRÉMONT (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) – Levée d’interdiction de vente d’un logement
- Cessions foncières et immobilières
 - LES ALLEUDS (Commune déléguée de Brissac-Loire-Aubance) – Impasse des Magnolias - Tr. 1593-1594
 - AVRILLÉ – Rue Albert Schweitzer – Tr. 0093
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d’hébergement
 - LE LONGERON (commune déléguée de Sèvremoine) – EHPAD « Le Clair Logis » (Tr. 1645) : avenant n° 2 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
 - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Demande de subventions pour des travaux de réhabilitation (Tr. 0223 / 0737)
 - VERNOIL-LE-FOURRIER – Résidence autonomie « Les Tamaris » (Tr. 0446) : avenant n° 7 à la convention de gestion pour suspension du taux de provision et convention de participation financière

Délibération : Le Conseil d’administration prend acte de ces informations.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Changement de membres au sein du Conseil d'administration

1 - Représentant des associations d'insertion

En application des articles R. 421-4 et R. 421-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat, le Conseil départemental de Maine-et-Loire avait désigné, lors de sa réunion du 1er juillet 2021, Madame Nabila CARMES comme représentante des associations d'insertion.

Suite à la démission de ses fonctions de cette dernière, le conseil départemental a désigné Madame LECOMTE Sandrine lors de sa session du 1^{er} mars 2024

Madame Sandrine LECOMTE remplace ainsi Madame CARMES au sein du Conseil d'administration et de la Commission investissements en qualité de suppléant.

Il vous est demandé de bien vouloir prendre acte de ce changement.

2 - Représentants des locataires

A l'issue des élections des représentants des locataires organisées le 7 décembre 2022, le Conseil d'administration a accueilli les nouveaux élus au sein de sa séance du 13 décembre 2022.

La représentante de la liste AFOC, Madame DERNIS, ayant perdu la qualité de locataire Monsieur MOTTIN Alexandre, lui a succédé en mars 2023 (CA du 22 06 2023).

Monsieur MOTTIN a, à son tour, quitté son logement le 29 avril 2024 pour un logement plus adapté à la composition de sa famille.

En vertu du principe suivant lequel, les autres personnes figurant sur la liste, succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat, Madame HERY lui succède.

Madame HERY remplace ainsi Monsieur MOTTIN au sein des différentes instances de l'office, à savoir le Conseil d'administration, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de Loire Angers et le Conseil de concertation locative.

La composition de ces deux instances est dorénavant la suivante :

- **CALEOL Loire Angers**

CALEOL LOIRE ANGERS	
TITULAIRE	SUPPLÉANT
Administrateur : Priscille GUILLET	Administrateur : Jocelyne MARTIN
Représentant locataires : Véronique HERY (AFOC)	Représentant locataires : Franck LEMESLE (CGL)
Responsable d'agence : Guillaume REY	Responsable de gestion locative Trélazé : Jean-Luc BARTHELEMY Responsable de gestion locative Avrillé : Maryline DECROON
Conseillère sociale : Julia VOISIN - Trélazé Virginie ORHON - Avrillé	
Directeur Clientèle : Mickaël BLOT	Adjointe Direction Clientèle : Sandrine TRICHET

- **Conseil de Concertation Locative.**

Président : Alain MAINGOT
Vice-Président : Gilles LEROY
Directeur Général : Laurent COLOBERT
Représentant des associations de locataires représentatives : 1 siège CGL
Représentant des associations de locataires représentatives : 1 siège AFOC
Administrateur : Franck LEMESLE (CGL)
Administrateur : Philippe BOURIGault (CGL)
Administrateur : Christophe MONTMANEIX (CGL)
Administrateur : Véronique HERY (AFOC)
Membre Qualifié : Directeur général adjoint
Membre Qualifié : Directeur en Charge du Patrimoine pour Maine-et-Loire Habitat
Membre Qualifié : Directeur en Charge de la Clientèle pour Maine-et-Loire Habitat

Il vous est demandé de bien vouloir prendre acte de ces changements et de modifier la composition des deux instances.

Délibération : Le Conseil d'administration prend acte des changements survenus parmi les administrateurs représentants des associations d'insertion et des locataires et valide les modifications de la composition de la CALEOL Angers Loire et du Conseil de Concertation Locative.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 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 (cf. courrier du 22 mars 2024 annexé au présent exposé), il convient désormais que le Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat se prononce sur une éventuelle augmentation.

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€

Lors de sa séance du 29 mai 2024, le Bureau du Conseil d'administration a pris en compte :

- Le rapport d'activité 2023 du Directeur général,
- La possibilité d'augmenter de 20% le plafond de rémunération si une société de coordination (SAC) était mise en place entre Maine-et-Loire Habitat et Jaxed,
- La non-rémunération du Directeur général pour son investissement au sein de Jaxed depuis deux ans,
- La stagnation de sa rémunération depuis deux ans alors que l'ensemble du personnel a bénéficié de revalorisations,

Au regard de ces éléments, il propose au Conseil d'administration de fixer la part forfaitaire du salaire du Directeur général à 120 000 € à compter du 1^{er} juin 2024.

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition qui représente un dépassement de moins de 6 % sur les 20 % autorisés.

Délibération : Le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance de l'autorisation ministérielle limitant la possibilité d'augmenter le plafond de rémunération à 20 %, approuve à l'unanimité la fixation de la part forfaitaire du salaire du Directeur général à 120 000 € à compter du 1^{er} juin 2024, ce qui représente un dépassement de 6 %.

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 €¹. 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.

¹ Montant correspondant au calcul suivant : 111 958 € [100 070 + (0.7 X 16 983 logements gérés)]

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



Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Damien BOTTEGHI

Damien Botteghi

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ POLITIQUE GENERALE – CONVENTIONS ET AVENANTS DIVERS

✓ Contrat territorial pour le logement locatif public de Mauges Communauté 2024-2026

Le 5 octobre 2023 lors du congrès de l'USH à Nantes, Monsieur le Ministre délégué chargé du logement a signé, au nom du gouvernement, avec l'ensemble du mouvement HLM, des engagements en faveur de la production de logements locatifs publics, de la transition écologique et démographique du parc social, et d'une proximité renouvelée avec les territoires, les élus locaux, les demandeurs et les locataires.

Il a souhaité que ces engagements nationaux se déclinent dans les territoires à travers des contrats territoriaux pour le logement locatif public signés entre l'Etat, le Département, les élus locaux du bloc intercommunal, les bailleurs sociaux du territoire et les représentants locaux du groupe Action Logement.

Le bilan à mi-parcours du PLH de Mauges Communauté, adopté en Conseil communautaire le 31 mai 2023, a mis en évidence le besoin de conforter encore les actions menées par l'EPCI en faveur de la construction du parc locatif public au travers du soutien aux bailleurs sociaux. Ainsi, ce sont près de 25% du budget dédié au PLH qui sont affectés au soutien du parc locatif public (plus de 2,2 millions d'euros) sur la période 2020-2025, contre 1,2 millions d'euros prévus initialement, lors de l'approbation du PLH en 2019.

Les réponses à apporter pour satisfaire une demande toujours croissante sont multiples et doivent se traduire par un triple effort d'amplification de la production neuve, de réhabilitation du parc existant et d'amélioration de la politique de mobilité résidentielle à l'intérieur du parc locatif public.

Le projet de contrat territorial en faveur du logement public 2024-2026 détaille les engagements des différents acteurs impliqués en faveur du logement locatif public. Les engagements des bailleurs sociaux et donc de Maine et Loire Habitat, inscrits dans le présent contrat, sont les suivants :

- Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour produire une offre sur le foncier proposé par les communes de Mauges Communauté ou propriétaires privés afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production fixés dans le présent contrat territorial, dans le respect des orientations stratégiques du bailleur fixées dans son plan stratégique de patrimoine ;
- Travailler dans un format tripartite associant Mauges Communauté, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction de logements locatifs publics ;
- Respecter autant que possible le calendrier de livraisons des opérations programmées sur la période 2024-2026 et inscrire leurs actions dans le temps long avec la poursuite de prospections à mener sur la période post-2026 ;

- Reconstituer l'offre dans une logique minimale du 1 logement vendu/démoli pour 1 logement construit à l'échelle de la commune nouvelle concernée par la vente d'un logement locatif public ;
- Rester attentif aux éventuels appels à projet et autres appels à manifestation d'intérêt qui permettraient de proposer des solutions innovantes sur le territoire de Mauges Communauté ;
- Mettre en place les actions visant à favoriser la mobilité résidentielle telles que décrites dans la présente convention notamment en direction des ménages en situation de sous-occupation ;
- Poursuivre leur association à la démarche engagée par Mauges Communauté en faveur de la politique d'attribution des logements locatifs publics.

Il vous est proposé d'approuver les engagements des bailleurs sociaux dans le cadre du contrat territorial pour le logement locatif public de Mauges Communauté 2024-2026 et d'autoriser Monsieur le Président à signer le contrat joint en annexe

Délibération :

Après avoir entendu :

- le Vice-Président rappeler l'ambition de Mauges-communauté d'augmenter le parc social sur son territoire et l'engagement pris pour résorber le retard de construction tant en production que sur le plan financier
- L'intervention de M. Voisine considérant que la présentation visuelle n'est pas conforme à la convention car elle induit qu'une vente entraîne une reconstruction
- La réponse de Madame Beurton-Le Mignon estimant qu'il faut s'en tenir aux 7 engagements et non à l'extrait visuel présenté qui n'est pas exhaustif

Le Conseil d'administration approuve, avec 1 abstention, les engagements des bailleurs sociaux dans le cadre du contrat territorial pour le logement locatif public de Mauges Communauté 2024-2026 et autorise Monsieur le Président à signer le contrat.



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Contrat territorial pour le logement locatif public 2024-2026

Entre les soussignés :

- L'Etat, représenté par Monsieur Philippe CHOPIN, Préfet de Maine-et-Loire ;

Ci-après désigné par « l'Etat » ;

- Le Département de Maine-et-Loire, représenté par Madame Florence DABIN, autorisée par délibération de la Commission Permanente **XXX** ;

Ci-après désigné « le Département » ;

- La Communauté d'agglomération Mauges Communauté, représentée par M. Didier HUCHON, autorisé par délibération du Conseil communautaire **XXX** ;

Ci-après désigné par « Mauges Communauté » ;

- Les communes de Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée d'Anjou et Sèvremoine représentées par leurs maires ou adjoints respectifs, autorisés par délibérations du Conseil Municipal de Beaupréau-en-Mauges **XXX**, de Chemillé-en-Anjou **XXX**, de Mauges-sur-Loire **XXX**, de Montrevault-sur-Evre **XXX**, d'Orée d'Anjou **XXX** et de Sèvremoine **XXX** ;

Ci-après désignées par « les communes » ;

- Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Mauges Communauté (Maine-et-Loire Habitat, Podeliha, Gambetta et Sèvre Loire Habitat), représentés respectivement par **XXX** ;

Ci-après désignés par « les bailleurs sociaux » ;

- Action Logement Services, représenté par Monsieur le Président du Comité Régional Action Logement Pays de la Loire, Régis Rousseau ;

Ci-après désigné par « Action Logement » ;

Il est convenu ce qui suit :



La communauté d'agglomération de Mauges Communauté, créée le 1^{er} janvier 2016, compte 6 communes (Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée d'Anjou et Sèvremoine) issues chacune de la fusion, au 15 décembre 2015, de leurs 64 communes déléguées. Le territoire s'étend sur 1 315 km² et regroupe un peu plus de 120 000 habitants.

Territoire dynamique de l'ouest de la France et qui observe l'un des taux de chômage les plus faibles à l'échelle nationale, Mauges Communauté se positionne en tant qu'EPCI attractif et visible à l'échelle de la Région des Pays-de-la-Loire. La tension sur les trois segments du marché immobilier (accession à la propriété, parc locatif privé et parc locatif public) est croissante depuis la fin des années 2010. Le nombre de demandeurs est en augmentation importante depuis quelques années, le taux de rotation dans le parc locatif public s'abaisse et les entreprises des Mauges sont nombreuses à éprouver des obstacles à recruter de nouveaux salariés, fidéliser leurs effectifs du fait de la difficulté à les loger.

La politique de l'habitat de Mauges Communauté a été élaborée entre 2018 et 2019, quelques années après la création de la communauté d'agglomération. Les réflexions collaboratives engagées à cette occasion ont permis à l'EPCI d'adopter son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) le 20 novembre 2019 en Conseil Communautaire. Ce document définit la stratégie de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les élus l'ont souhaité ambitieux, partenarial et moteur de solutions pour répondre aux réalités observées sur le territoire des Mauges.

Doté de près de 10 millions d'euros de budget, ce PLH s'articule autour de différents axes dont l'un est dédié au développement de l'offre de logements locatifs publics. Mauges Communauté et ses communes membres soutiennent les bailleurs sociaux afin de les encourager à construire des logements dans le parc locatif public, de façon équilibrée, sur tout le territoire de l'intercommunalité. Aujourd'hui, le parc locatif public représente environ 10% du total du parc de logements dans les Mauges. L'exemption au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a été accordée aux 6 communes de l'EPCI sur la période triennale 2023-2025 ce qui n'interfère pas avec l'ambition constamment réaffirmée des élus des Mauges en faveur d'un nécessaire développement de l'offre de logements dans le parc public plus conséquente qu'actuellement afin de satisfaire une plus grande part des demandes et par la même, répondre aux besoins des habitants.

Le bilan à mi-parcours du PLH, adopté en Conseil communautaire le 31 mai 2023, a mis en évidence le besoin de conforter encore les actions menées par l'EPCI en faveur du soutien aux bailleurs sociaux en faveur de la construction du parc locatif public. Ainsi, ce sont près de 25% du budget dédié au PLH qui sont affectés au soutien du parc locatif public (plus de 2,2 millions d'euros) sur la période 2020-2025, contre 1,2 millions d'euros prévus initialement, lors de l'approbation du PLH en 2019.

Les réponses à apporter pour satisfaire une demande toujours croissante sont multiples et doivent se traduire par un triple effort d’amplification de la production neuve, de réhabilitation d’une partie du parc existant et d’amélioration de la politique de mobilité résidentielle à l’intérieur du parc locatif public.

Mauges Communauté, ses six communes membres, le Département en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, mais également les bailleurs sociaux et Action Logement Services, s’engagent à porter une action coordonnée et partenariale afin de répondre à ces enjeux dans le cadre du contrat territorial pour le logement locatif public sur la période 2024-2026.

Objectif 1 : produire des logements locatifs publics

➤ **Les objectifs de production de logements identifiés dans le PLH**

Si Mauges Communauté a connu une baisse constante des constructions neuves pendant une décennie, la dynamique de construction repart à la hausse, **avec 547 logements construits en 2022**. Le rythme de construction a ainsi augmenté de 6% en un an, une hausse comparable à celle du département.

Les logements neufs construits entre 2020 et 2022 représentent 2,9% du parc de logement total dans les Mauges, un niveau légèrement inférieur au département. Des disparités entre communes persistent : le taux de construction d’Orée d’Anjou, bénéficiant de l’attractivité de Nantes, s’établit à 3,8%, tout comme Beaupréau-en- Mauges.

A mi-parcours du PLH de Mauges Communauté, **83% des objectifs de construction de logements ont été atteints avec 1 518 nouvelles constructions entre 2020 et 2022**, soit un déficit de 304 logements neufs. Seules Orée d’Anjou et Beaupréau-en-Mauges ont rempli (et même dépassés) leurs objectifs. Il reste ainsi trois ans pour que Mauges Communauté produise 2 125 logements afin d’atteindre l’objectif du PLH, malgré un contexte marqué par l’inflation et une hausse sensible des taux d’intérêt.

Objectifs du PLH de construction de logements entre 2020 et 2022

Commune	Objectif	Réalisation (construction)	Taux d’atteinte	Solde
Beaupréau-en-M.	330	375	114%	+45
Chemillé-en-Anjou	318	290	91%	-28
Mauges-sur-Loire	263	179	68%	-84
Montrevault-sur-È.	220	141	64%	-79
Orée d’Anjou	248	279	113%	+32
Sèvremoine	443	254	57%	-189
Total	1 820	1 518	83%	-302

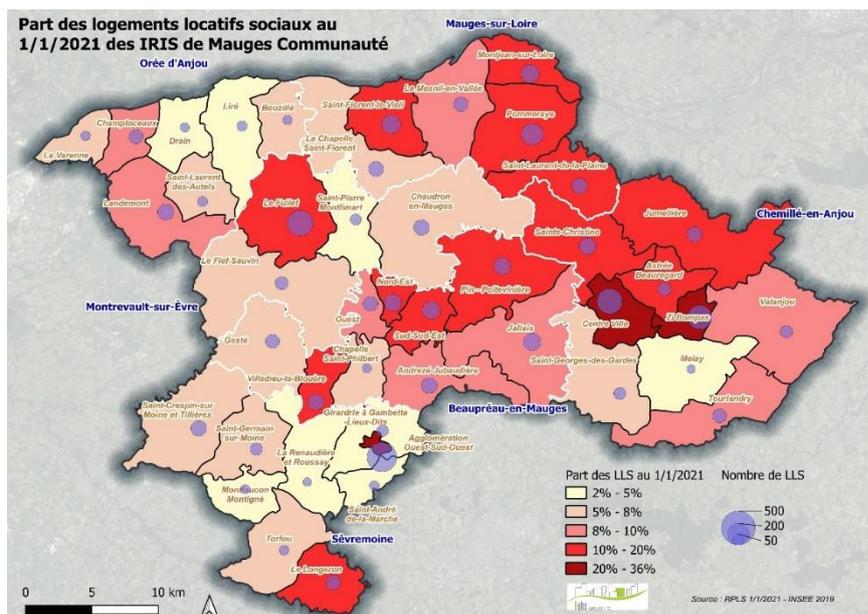
Objectifs issus de « Les actions » du PLH

ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2

Le locatif privé se maintient autour de 15,4%. Le PLH exprime l’objectif de « *Maintenir l’offre du parc locatif privé au taux actuel* » selon l’orientation 3.4. Les principaux centres-bourgs proposent une offre locative plus étoffée que sur le reste du territoire. Par exemple, les communes déléguées de Chemillé et Beaupréau disposent respectivement de 42 et 36% de logements locatifs privés. Les récentes opérations de revitalisation des centres-bourgs (Opération de Revitalisation du Territoire et Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat – Renouvellement Urbain) contribuent à soutenir le parc locatif privé.

➤ **Les objectifs de production de logements dans le parc locatif public identifiés dans le PLH**

Le parc de logements est composé de 4 786 logements locatifs publics soit près de 10% des résidences principales (source RPLS 2022). Ce parc locatif public est plus développé à l'Est du territoire : le taux de logements sociaux varie de 6% (Orée d'Anjou) à 13% (Chemillé en-Anjou) selon les communes nouvelles. Ce taux est élevé et parfois supérieur à 20% à l'échelle de certains IRIS du territoire.



Avec une augmentation de 377 logements entre 2012 et 2022, Mauges Communauté compte désormais 4 786 logements dans le parc locatif public (RPLS – 2022). Pour ce qui concerne la production de logements locatifs publics sur le territoire, le contexte sanitaire a impacté les ouvertures de chantier des nouvelles opérations de logements locatifs publics en 2020 et 2021. Néanmoins le rythme de production de logements locatifs publics n'a jamais été aussi important que ces dernières années.

Au cours des quatre dernières années (2020-2023), **ce sont 223 logements locatifs publics qui ont été livrés dans les Mauges par les 4 bailleurs sociaux intervenant localement** (+ 77 places d'hébergement dans un nouvel EHPAD à Sèvremoine).

Les projections sur les trois prochaines années 2024-2026 font apparaître une montée en puissance de la production de logements locatifs publics dans les Mauges avec **plus de 434 logements locatifs publics qui seraient livrés sur cette période (+ 66 places d'hébergement notamment à destination des jeunes dans le cadre d'une construction et d'une extension de résidences habitat jeunes et de logements-foyer)**. Les données des logements qui seront vendus sur cette période 2024-2026 et ne pouvant être connues à ce jour, elles viendront limiter la valeur nette de production des trois prochaines années. Néanmoins, le rythme de production, qui s'est déjà notablement accéléré entre 2020 et 2023 poursuivrait sur cette tendance dynamique en 2024, 2025 et 2026.

Communiquées par les bailleurs sociaux en fin d'année 2023, les projections territorialisées à la commune, pour ce qui concerne les projets de logements locatifs publics qui seront livrés sur la période 2024-2026, font apparaître les données suivantes :

	Projection du nombre de logements livrés dans le parc locatif public (2024-2026)	Observations
Beaupréau-en-Mauges	84	dont 9 logements en résidence habitat jeunes
Chemillé-en-Anjou	134	dont 39 logements en résidence habitat jeunes
Mauges-sur-Loire	108	
Montrevault-sur-Evre	62	
Orée d'Anjou	8	
Sèvremoine	104	dont 18 logements-foyers
TOTAL 2024-2026	500	

L'objectif de 590 nouveaux logements locatifs publics prévu dans le PLH sur la période 2020-2025 devrait donc être atteint, ce qui permettra d'améliorer les parcours résidentiels plus variés des habitants des Mauges. Rappelons certains des objectifs inscrits dans le PLH :

- Produire des logements locatifs publics pour répondre à la demande. Le PLH prévoit un objectif de 15% de la production de logement dédié au parc locatif public soit 590 logements.
- Adapter la production neuve en fonction de la demande (en termes de typologies, de formes urbaines, de niveaux de loyers) et des objectifs de rééquilibrage : accueillir des ménages modestes nécessite que des logements financièrement accessibles soient produits en dehors des secteurs fragiles.
- Localiser la production neuve dans des secteurs peu pourvus afin de ne pas accentuer les déséquilibres.

➤ **La mobilisation du foncier : révision du SCoT et étude de stratégie foncière**

La création au 1er janvier 2016 de Mauges Communauté, communauté d'agglomération de 120.000 habitants, constituée de six communes nouvelles de 15 000 à 25 000 habitants, répond à une vocation structurante avec une volonté d'être plus visible à l'échelle régionale, ce qui correspond à l'ambition du SCoT.

Les actions relevant du champ de compétences de Mauges Communauté peuvent ainsi s'articuler autour de trois orientations, qui fondent le projet politique de Mauges communauté et structurent la feuille de route de Mauges communauté pour les dix ans à venir :

- 1- Un territoire structurant son maillage urbain ;
- 2- Un territoire compétitif et innovant ;
- 3- Un territoire au service du « bien vivre ensemble ».

Les six communes nouvelles, à la suite des communautés de communes, auxquelles elles se sont substituées, ont engagé un PLUI - devenu PLU - pour organiser leur aménagement et leur développement dans ce nouveau cadre. Ces PLU ont tous été approuvés : celui de Montrevault-sur-Èvre l'a été en 2017 et les cinq autres entre septembre 2019 et janvier 2020. Cette nouvelle organisation a amené l'ensemble des six communes nouvelles à s'opposer au transfert à Mauges Communauté de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), selon la disposition prévue par l'article 136 de la loi ALUR. Cette faculté d'opposition a de nouveau été mise en œuvre par les conseils municipaux des six communes pour le mandat.

La mise en œuvre d'une étude de stratégie foncière interagit avec la révision générale du SCoT et avec la mise en œuvre du PLH dont le bilan à mi-parcours a été dressé en début d'année 2023.

Au travers de cette démarche, l'objectif est de définir des objectifs réalistes de consommation foncière, correspondant aux besoins du territoire des Mauges. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, introduisant un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, demande aux territoires de baisser de 50%, d'ici 2031, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'atteindre, au plus tard en 2050, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette loi a renforcé le volet foncier dans les différents documents cadres :

- Dans les PLH : mise en œuvre d'observatoires du suivi de l'habitat et du foncier ;
- Dans le suivi des parcs d'activité : réalisation d'un inventaire des zones situées sur le territoire d'un EPCI afin de connaître les propriétaires, les occupants et la vacance ;
- Dans les PLU : conduite d'analyses au titre de la sobriété foncière, préalables à toute ouverture à l'urbanisation.

Pour se conformer à la loi Climat et Résilience, modifiant les principes de l'aménagement des territoires jusqu'alors appliqués, un bilan de la consommation et une stratégie pour l'aménagement du territoire sur les 30 prochaines années est aujourd'hui nécessaire.

Dans ce contexte de sobriété foncière, qui va marquer l'aménagement du territoire des prochaines années, l'enjeu du renouvellement urbain et le rôle important des bailleurs pour développer une offre nouvelle tout en limitant la consommation foncière, devront s'inscrire en cohérence avec les travaux actuels sur le SCoT et l'objectif ZAN.

Le futur SCoT de Mauges Communauté ainsi que les résultats de l'étude de stratégie foncière donneront des orientations nouvelles favorables au développement des futures opérations de logements du parc public sur le territoire. D'autres études sont actuellement portées à l'échelon départemental, notamment sur une stratégie foncière favorable au développement des futurs programmes de construction de logements dans le parc public.

➤ ***Produire des logements de qualité dans le parc public***

Au-delà de la production d'une nouvelle offre qui permette de renforcer la place du parc locatif public d'un point de vue quantitatif, il convient de s'assurer que l'offre nouvelle proposée aux habitants des Mauges soit qualitative.

Le 16 octobre 2019 un groupe de réflexion pour la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements locatifs publics a été institué par les ministres chargés de la transition écologique, de l'aménagement du territoire et du logement et de la culture, afin en particulier de définir de nouveaux modes de faire entre maîtres d'ouvrage et architectes. Il a été installé le 19 décembre 2019. Ce groupe de travail a remis des propositions en 2021 qui visent à améliorer la qualité des logements du parc locatif public.

Le rapport a permis de mettre en avant la difficulté de prendre en compte à sa juste mesure une politique de qualité du logement au regard des critères de confort, d'espace, d'esthétique, d'insertion dans le tissu urbain et de mixité sociale. Celle-ci ne peut être uniquement analysée en termes de coûts additionnels si on met dans la balance les « déséconomies » externes liées au mal-vivre, à la densification excessive ou à l'insécurité et l'impératif de lutte contre le réchauffement climatique sur le moyen terme.

Les bailleurs sociaux qui s'investissent dans les Mauges doivent poursuivre et amplifier l'attention portée à la qualité des opérations livrées en s'appuyant sur les principales conclusions issues de ce rapport : plus d'espace, plus d'accès vers l'extérieur, évolutivité du logement, réhabilitation thermique et phonique, intégration des logements du parc locatif public à l'armature urbaine, liens avec les cheminements doux, les réseaux de transports en commun, etc.

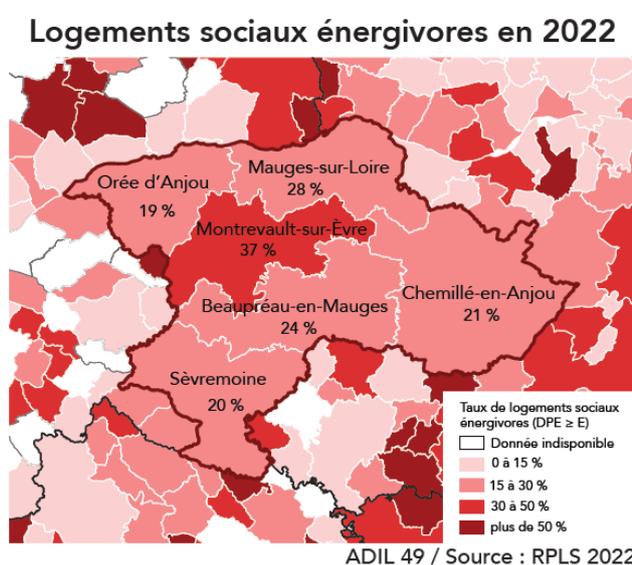
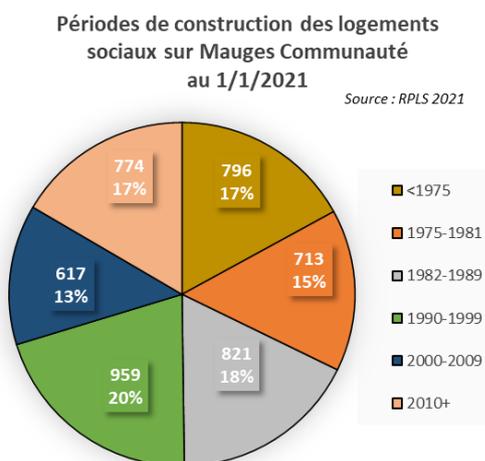
Objectif 2 : rénover le parc locatif public existant

➤ **Opérations de rénovation de passoires thermiques (G, F et E) à engager sur le territoire**

La part des logements locatifs publics construits avant 1975 (avant les premières normes thermiques) varie de 2,9% à Orée d'Anjou à plus de 30% à Sèvremoine. Dans certains IRIS, ces logements anciens représentent plus de la moitié du parc locatif public, c'est le cas notamment sur Saint-Crespin-sur-Moine et Tillières (51%) et Le Longeron (58%) à Sèvremoine.

24% des logements locatifs publics de Mauges Communauté sont énergivores (DPE classés E, F ou G), soit plus du double de la part départementale (10%). Ce sont en majorité des maisons (27% d'entre elles présentent un tel DPE contre 15% des appartements). **Si les Mauges représentent 7% des logements locatifs publics du département, le territoire compte pour 15% des logements énergivores du département, ce qui représente plus de 1 200 logements locatifs publics énergivores. Cela est notamment lié à l'âge du parc locatif public, plus ancien : 22% des logements locatifs publics du département construits avant 1946 sont situés dans les Mauges.**

En revanche, seuls 13% des logements locatifs publics des Mauges sont dits performants (DPE classés A ou B), soit une part bien moins importante que dans le département (20%). En effet, parmi le parc locatif public des Mauges, moins de 5% des logements ont été construits après 2016.



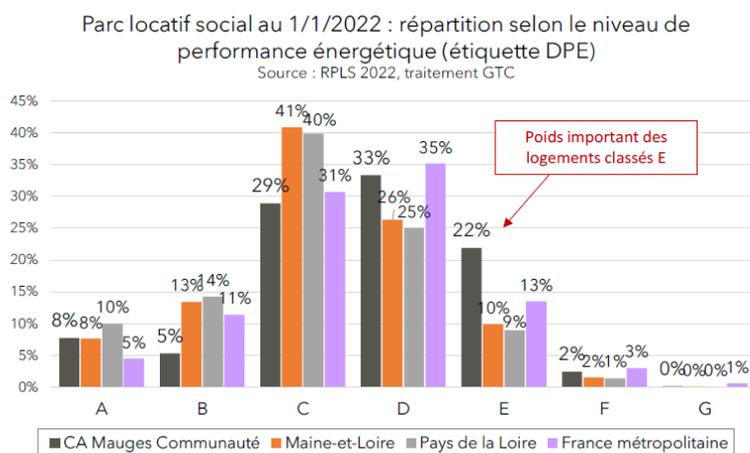


FIGURE 38
Parc locatif social : répartition selon le niveau de performance énergétique (au 1er janvier, RPLS 2022)

Dans le cadre de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS), Plans stratégiques de patrimoine (PSP) Plans Stratégiques Environnementaux (PSE), les bailleurs sociaux s'engagent à améliorer l'état du parc de logement grâce à l'engagement à venir de lourds travaux de rénovation énergétique. Ces documents s'inscrivent dans une démarche destinée à établir des documents de classification et de diagnostic du parc locatif public des bailleurs sociaux. Les PSP et PSE ont pour objectif essentiel de réaliser des choix d'investissement ou de désinvestissement en donnant aux bailleurs sociaux une vision globale des enjeux patrimoniaux à travers les angles commerciaux, techniques et financiers.

Il est à noter que différentes réformes récentes des modes de calcul du DPE impactent la classe énergétique affectée à chaque logement. Aussi, les classes énergétiques seront amenées à évoluer au cours des prochaines années puisque de nombreux bailleurs sociaux sont actuellement en train de réévaluer les logements de leur parc selon les dernières règles en vigueur du DPE.

Les programmes de travaux qui ont été menés récemment par les bailleurs sociaux visent à améliorer la qualité du parc proposé à la location. A titre d'exemple :

- Entre 2015 et 2022, 368 logements ont été améliorés dans le parc de Gambetta avec un coût moyen par logement s'élevant à environ 10 000 €.
- Entre 2020 et 2023, ce sont près de 770 logements du parc locatif de Maine-et-Loire Habitat qui ont été réhabilités dans le cadre du PSP, du PSE ou de la démarche Energy Sprong présentée ci-après ;
- Entre 2020 et 2023, ce sont près de 50 logements du parc locatif de Sèvre-Loire Habitat qui ont bénéficié de travaux de rénovation.

Zoom sur l'approche Energy Sprong

Plusieurs bailleurs sociaux se sont engagés dans la démarche Energy Sprong. Initiée aux Pays-Bas en 2012, l'approche Energy Sprong (« saut énergétique » en hollandais) vise à accélérer le développement de rénovations à zéro énergie garantie en s'appuyant, entre autres, sur une logique de préfabrication et d'industrialisation. Cette approche vise à la fois à préserver de façon durable les locataires HLM de la hausse des coûts de l'énergie et à les protéger de la précarité énergétique, à pérenniser la vocation sociale du parc HLM par une garantie de performance sur du long terme et à redonner une attractivité et un nouveau cycle de vie aux logements. L'Union Sociale de l'Habitat (USH) des Pays de la Loire a initié la première démarche territorialisée Energy Sprong. Cette dynamique de rénovation énergétique industrialisée implique actuellement 12 organismes Hlm des Pays de la Loire, dont Maine-et-Loire Habitat et Podeliha pour ce qui concerne des bailleurs intervenant sur le territoire de Mauges Communauté. Le coût moyen, par logement, des travaux engagés s'élève entre 70 000 et 90 000 €, preuve du caractère global de la rénovation engagée.

Des programmes de travaux de rénovation énergétique conséquents seront poursuivis par les bailleurs locatifs publics au cours des années 2024, 2025 et 2026, dans la continuité de programmes de travaux déjà menés ces dernières années. Les PSE adossés aux Conventions d'utilité sociale précisent les immeubles et logements qui seront concernés par ces programmes de réhabilitations. Mauges Communauté et ses communes membres seront attentives au contenu des futures CUS pour pouvoir identifier et suivre clairement les réhabilitations du parc engagées et menées sur le territoire.

Mauges Communauté : Territoire démonstrateur en faveur de la rénovation énergétique

En décembre 2023, Mauges Communauté a été sélectionné par l'Anah (aux côtés de 21 autres EPCI au niveau national) pour devenir « *Territoire démonstrateur sur des démarches d'aller vers les propriétaires bailleurs en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements privés* ». Le sujet est d'importance à un moment où les propriétaires bailleurs privés de logements aux étiquettes F et G vont bientôt devoir engager des travaux dans leurs logements pour pouvoir les proposer à la location, dans une logique de lutte contre les passoires thermiques.

Cette démarche « Territoires démonstrateurs » constitue une opportunité pour Mauges Communauté et une reconnaissance des actions déjà portées par Mauges Communauté.

Si l'amélioration du parc locatif privé des Mauges constitue un enjeu important, il en va de même pour le parc locatif public pour lequel les bailleurs sociaux devront poursuivre leur engagement à améliorer l'état du parc conformément à leurs Plans Stratégiques Énergétiques (PSE) actuels et futurs, adossés à leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS), dans une logique de « Bailleurs démonstrateurs » en faveur de la rénovation énergétique du parc locatif public.

Objectif 3 : Mettre en œuvre une politique de mobilité résidentielle

➤ **Accroître la mobilité résidentielle au sein du parc locatif public**

Le patrimoine locatif social de Mauges Communauté se caractérise par une large majorité de logements individuels : près de 8 logements locatifs publics sur 10 sont des maisons. Cette forte proportion de logements locatifs publics en individuel est une caractéristique de Mauges communauté car elle dépasse largement la moyenne nationale (15%), régionale (25%) et départementale (32%) et même celle du territoire voisin de la CA du Choletais (36%).

La majorité du parc est composée de typologies intermédiaires, T3 et T4. On dénombre 20% de petites typologies et de grandes typologies (5% de T5 et +). La part des T1/T2 est supérieure à la moyenne nationale (18%) et départementale (14%). Elle est en revanche identique à la moyenne régionale et de la CA du Choletais.

Les indicateurs de gestion du parc locatif public montrent une tension relativement importante sur le territoire. La rotation sur le parc locatif public de Mauges communauté est de 10%, soit 470 nouvelles entrées enregistrées sur l'année 2021, ce qui est plus important que la moyenne régionale (9,7%) et départementale (9,1%). En revanche, le taux de vacance commerciale est relativement faible : 2,4% soit une centaine de logements vacants au total.

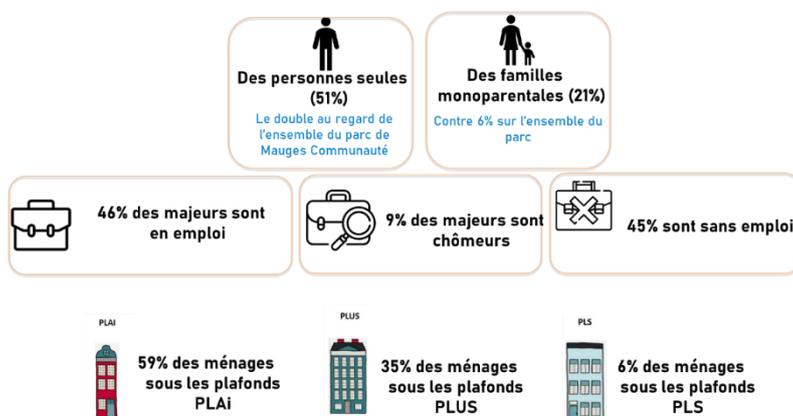
Le taux de mobilité est légèrement moins élevé à Mauges sur Loire et Orée d'Anjou. Sur ces deux communes le taux de vacance commerciale y est également plus faible, respectivement 2,2% et 1%. On note également une vacance quasi inexistante dans le parc locatif public de Sèvremoine.

À l'échelle de l'ensemble du parc de logements locatifs publics de Mauges communauté, les loyers moyens au m² sont inférieurs à ceux observés dans le parc locatif privé : 5,1€/m² dans le parc locatif public (hors charges), soit un loyer moyen de 364€ mensuel contre 8,9€/m² dans le parc locatif privé. Ce niveau de loyer dans le parc locatif public est comparable à celui de la CA du Choletais (5€), mais inférieur à la moyenne départementale et régionale (5,4€/m²). Dans le parc privé, le loyer moyen est de 8,9€/m². Certains IRIS se distinguent avec plus de la moitié de logements locatifs publics à bas loyers : « Ouest » à Beaupréau-en-Mauges, « ZI Bompas » à Chemillé en Anjou et « Agglomération-Ouest-Sud-Ouest et « Le Longeron » à Sèvremoine.

Par ailleurs, le loyer moyen ne prend pas en compte les charges, souvent plus élevées notamment dans le parc ancien.

Parmi ces occupants, on recense une majorité de personnes seules (51%, contre 28% sur l'ensemble de la population) **et une surreprésentation des familles monoparentales** (12% contre 6% dans l'ensemble de la population du territoire).

Près de la moitié des ménages du parc locatif public est active (45%), 9% des occupants sont au chômage (contre respectivement 63 et 5%). Parallèlement on recense 59% des ménages ayant des ressources en dessous de 60% du PLUS.



Mauges communauté compte 1 847 demandeurs en attente d'un logement locatif public au 1er janvier 2022. La demande est en hausse par rapport à 2019 avec 500 demandeurs supplémentaires en 3 ans. Elle est principalement endogène avec 70% des demandeurs qui habitent déjà Mauges Communauté.

La demande est principalement portée par les « primo-demandeurs » à hauteur de 74%, pour 26% de demandes de mutations. Parmi ces primo-demandeurs, 42% vivent dans le parc privé.

La demande s'exprime plus sur les communes de Beaupréau en Mauges et sur Chemillé en Anjou, en lien avec l'offre plus importante de logement sur ces dernières.

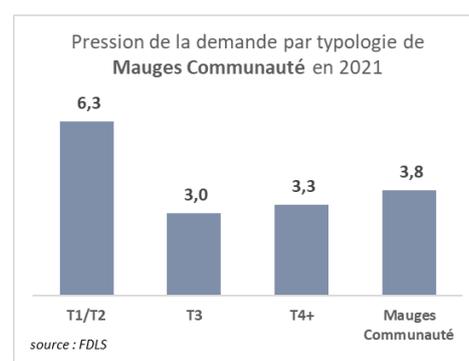
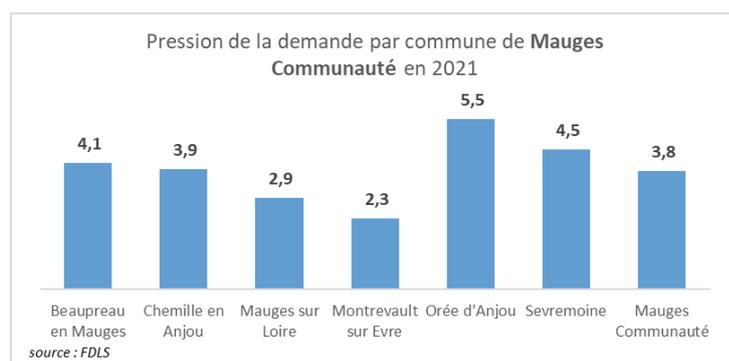
Répartition de la demande et du parc locatif public par commune

	Demandes	%	Parc LLS	%
Beaupréau en Mauges	428	23%	974	21%
Chemille en Anjou	418	23%	1 082	23%
Mauges sur Loire	264	14%	805	17%
Montrevault sur Evre	139	8%	528	11%
Orée d'Anjou	269	15%	420	9%
Sevremoine	329	18%	871	19%
Mauges Communauté	1 847	100%	4 680	100%

En 2021, on dénombre près de 486 attributions de logements locatifs publics. Ce volume d'attribution est en hausse par rapport à 2020 (mais reste inférieur aux volumes observés ces dernières années (608 en 2019).

La pression locative (rapport entre le nombre des demandeurs et le nombre de logements attribués) est de 3,8 à l'échelle de Mauges communauté, contre 3,9 à l'échelle du Maine et Loire et 5,2 à l'échelle nationale. Elle augmente depuis 2019 (2,3 en 2019) en lien avec une augmentation des demandes mais une baisse des attributions.

La pression est plus élevée à Orée d'Anjou (5,5) et Sèvremoine (4,5) Enfin, la tension est plus élevée sur les petites typologies de logements (T1 et T2) : 6,5 demandes pour une attribution.



La structuration du parc locatif public explique pour partie cette tension très forte et croissante sur certaines typologies de logements. **La tension est forte sur les T1/T2 puisque le nombre de demandeurs est en forte croissance sur ce segment du parc.**

Pour accroître la mobilité résidentielle au sein du parc, il convient de diversifier la typologie des logements produits par les bailleurs sociaux. Aussi, **les annonces récentes de Podeliha qui engage les démarches nécessaires pour devenir Organisme de Foncier Solidaire (OFS) à même de porter, à terme, des opérations en bail réel solidaire (BRS) constituent des avancées pour permettre de développer une offre en accession abordable à la propriété.**

Le Prêt social location-accession (PSLA) constitue un produit intéressant qui est proposé dans les Mauges depuis plusieurs années. Les dernières opérations livrées, essentiellement par Gambetta répondent aux besoins des primo-accédants notamment à Beaupréau-en-Mauges où plusieurs projets seront livrés en 2024. Afin de soutenir cette action, Mauges Communauté a réservé un budget de 150 000 € sur la durée de son PLH pour soutenir les ménages primo-accédants au moment de la levée d'option d'achat du bien en PSLA.

La filiale Jaxed de Maine-et-Loire Habitat est investie sur le développement de l'offre en logements PSLA dans les Mauges avec deux opérations récemment livrées : St Christine (Chemillé en Anjou) : 4 logements et Montrevault sur Evre : 5 logements et plusieurs projets sont en cours pour 32 logements au total : St Georges des Gardes (Chemillé en Anjou) : 5 logements, Beaupréau : 18 logements, Chanzeaux (Chemillé en Anjou) : 3 logements et Chemillé – Le Foirail : 6 logements.

Au travers de son PLH, Mauges Communauté porte également d'autres actions visant à favoriser la mobilité résidentielle des personnes âgées ou en situation de handicap, en soutenant le développement de nouvelles formes d'habitat (intergénérationnel, innovant, inclusif, etc.), ce qui a notamment été souligné par les services de l'Etat lors du bilan à mi-parcours du PLH effectué en 2023.

➤ **Poursuivre la prise en compte des demandes de mutation**

Généralement, les attributions sont cohérentes aux profils des demandeurs. Toutefois, on observe moins d'attributions pour les catégories suivantes de ménages :

- Les ménages sans-emplois
- Les ménages à la recherche de petites typologies
- Les personnes en demande de mutation
- Les ménages âgés

26% des demandeurs de logements locatifs publics sont déjà locataires du parc locatif public (demandes de mutation). Ils représentent 22% des attributions, soit une pression de 4,4 demandes pour une attribution, contre 3,8 pour l'ensemble des demandeurs au 31 décembre 2021.

Les demandeurs de mutation ont un profil plus familial, souvent d'âge « intermédiaire » (30-49 ans), cherchant des grandes typologies. Compte tenu de la faible rotation à l'intérieur de cette typologie de grands logements, ces demandes sont plus difficiles à satisfaire. La pression est légèrement plus élevée pour ces demandeurs et particulièrement pour quelques ménages âgés présentant un handicap. Ces spécificités sont d'ores et déjà prises en compte par les bailleurs sociaux. Ces demandes résultent le plus souvent d'un changement dans la composition familiale (ménage qui s'agrandit ou se réduit).

➤ **Favoriser le lien formation – emploi – logement**

Bénéficiant d'un taux de chômage parmi les plus faibles de France (< 5 %), le dynamisme économique des Mauges est une réalité depuis plusieurs décennies. Le dynamisme immobilier et le développement de l'emploi sur le territoire sont interdépendants.

Si les difficultés de recrutement sont réelles pour un certain nombre d'entreprises des Mauges, la difficulté à loger leurs salariés s'y ajoute. Elles sont nombreuses à imaginer des solutions innovantes pour permettre à leurs salariés de travailler et vivre sur le territoire de Mauges Communauté : investissement dans le parc privé, rénovation d'immeubles de centres-bourgs, installation de modulaires pour accueillir des travailleurs saisonniers, etc.

Mauges Communauté et ses communes membres ont conscience des difficultés rencontrées par les entreprises et essaient de déployer, aux côtés de nombreux partenaires, des actions concrètes visant à améliorer cette situation. Cinq actions portées par Mauges Communauté, ses communes membres et de nombreux partenaires, illustrent les solutions déployées localement :

➤ **Le renforcement de places d'hébergements au sein de résidences habitat jeunes.**

Dans le cadre du PLH de Mauges Communauté une étude de définition du besoin en logements et hébergements des jeunes a été menée en 2020 et 2021. Les conclusions de cette étude ont mis en évidence le manque de logements dédiés aux moins de 30 ans sur le territoire. Si 2 résidences habitat jeunes ont été construites sur le territoire en 2014 et 2016 (respectivement 20 places à Chemillé et 10 places à Beaupréau au travers d'opérations immobilières portées par les bailleurs sociaux (Maine-et-Loire Habitat et Sèvre-Loire Habitat), le taux d'occupation de ces résidences, proche de 100%, a amené les élus à engager des réflexions pour renforcer cette offre qui répond à une demande importante. Ainsi, les trois années à venir vont voir s'élever une nouvelle résidence habitat jeunes située quartier de la gare à Chemillé (39 logements : 36 T1 et 3 T2), portée par Maine-et-Loire Habitat et une extension de la résidence habitat jeunes de Beaupréau (+ 9 places) portée par Sèvre Loire Habitat et accompagnées financièrement par Action Logement Services.

D'ici fin 2026, ce sont donc 48 places d'hébergements supplémentaires qui vont être proposées sur le territoire (passage de 30 à 78 places dédiées aux jeunes), grâce à la coordination des communes, de Mauges Communauté, des bailleurs sociaux, d'Action Logement Services et des structures assurant la gestion de ces résidences habitat jeunes (association Habitat Jeunes du Choletais notamment).

➤ **L'extension du dispositif de l'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH) avec comme partenaire incontournable l'association Habitat Jeunes du Choletais.**

Cette action est emblématique de la capacité à proposer des solutions rapides et concrètes aux jeunes salariés du territoire, notamment ceux qui recherchent un logement quelques nuitées par semaine (alternants, stagiaires, etc.). Si le dispositif HTH se déployait sur 2 des 6 communes depuis quelques années, le choix a été fait par les élus de Mauges Communauté d'étendre le dispositif à l'ensemble des 6 communes de l'intercommunalité depuis 2023. Grâce au renforcement de la participation financière de Mauges Communauté et à une forte mobilisation de nombreux partenaires financeurs (Etat, Région, Département, Action Logement Services, CAF, MSA), les résultats de l'année 2023 sont encourageants : 37 hébergeurs disponibles dans les Mauges (+ 68 % en un an), plus de 1 000 nuitées recensées dans les Mauges (+ 69 % en un an), 28 jeunes hébergés sur l'année (+ 40 % en un an), etc. Mauges Communauté s'engage à poursuivre le soutien de ce dispositif en croissance au moins jusqu'en fin d'année 2025 tel que précisé dans une convention de partenariat signé avec Habitat Jeunes du Choletais en 2023.

➤ **La mobilisation de logements du parc public à destination des jeunes.**

Un partenariat a été mis en place en 2023 entre Mauges Communauté, Beaupréau-en-Mauges, la Mission Locale, Action Logement et Maine-et-Loire Habitat pour « réserver » une partie des logements d'une nouvelle opération livrée à Beaupréau à destination des jeunes et notamment des jeunes salariés. Ce type de partenariat a vocation à être dupliqué sur d'autres communes afin de rendre accessible le parc locatif public pour les jeunes salariés du territoire des Mauges ;

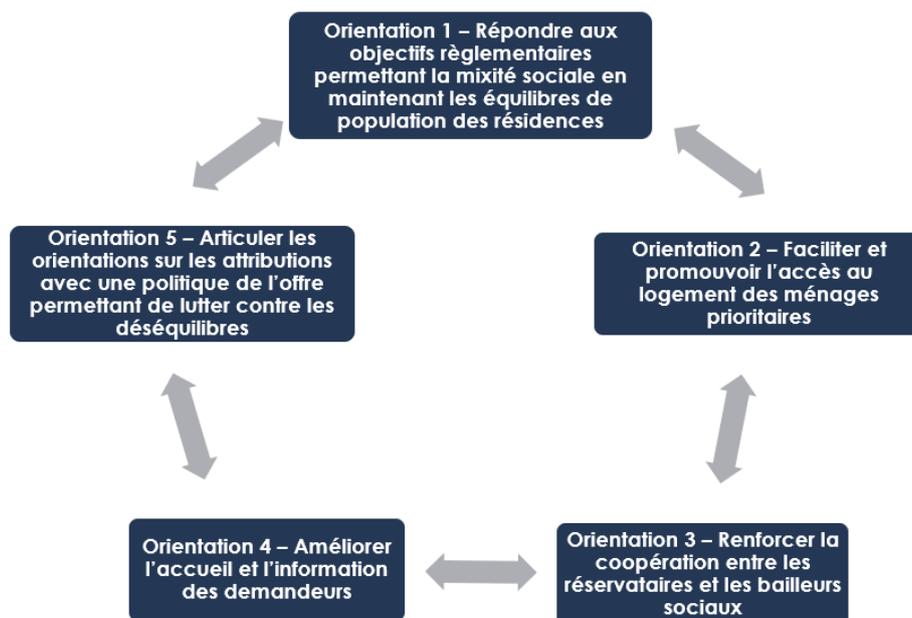
- **Les temps de sensibilisation et d'information sur le sujet du logement des salariés** ont vocation à se renforcer en 2024 et dans les années suivantes. Une réunion du CLEFOP (Comité local de l'emploi, de la formation et de l'orientation professionnelle) sera organisée au 2^{ème} trimestre 2024 à destination d'une quarantaine d'entreprises des Mauges afin de leur présenter les solutions de logement des salariés proposés sur le territoire. De nombreux intervenants témoigneront lors de cette matinale : Action Logement Services, Maine-et-Loire Habitat, Habitat Jeunes du Choletais, Mauges Communauté et certaines entreprises ayant déployé des solutions d'hébergements novatrices pour leurs salariés. A l'issue de cette réunion, sera proposée la création d'un groupe de travail collaboratif autour des solutions innovantes en faveur du logement et de l'hébergement des salariés sur le territoire. Ainsi, de nouveaux temps d'échanges devront pouvoir être organisés en 2025 et 2026 ;
- **L'accueil des Compagnons du Devoir sur le site de SYNERGIE et le déploiement d'une solution d'hébergement singulière.** Ce site industriel, haut lieu de résilience des Mauges, date de 1911. Il a traversé un siècle d'électronique ! Son histoire a commencé par la fabrication de lampes d'éclairage, puis de tubes électroniques radio, tubes télé noir & blanc puis couleur (1956), de télévision couleurs et enfin de produits électroniques. Le site, composé de 12 000 m² de surface bâtie sur 3,2 ha sur la commune de Saint-Pierre-Montlimart (Montrevault-sur-Evre), fait partie du patrimoine industriel des Mauges. Le déménagement de l'usine Lacroix Electronics à Beaupréau donne l'occasion d'ouvrir un nouveau chapitre avec le projet SYNERGIE. Ce projet SYNERGIE vise à devenir un tiers-lieu de formation d'innovation et d'expérimentation pour mettre à l'honneur le savoir-faire local dans une logique d'économie circulaire. Certaines entreprises y sont déjà accueillies depuis deux ans, une Matériauthèque a ouvert ses portes en 2024 et à la rentrée de septembre 2024, les Compagnons du Devoir proposeront sur ce site des formations diplômantes sur les thématiques des matériaux souples, de la menuiserie/charpente et du numérique, avec à terme le souhait de faire de ce site un véritable pôle d'excellence régional.

Le sujet de l'hébergement des Compagnons du Devoir s'est rapidement imposé comme une nécessité pour permettre l'accueil des stagiaires dans de bonnes conditions. Aussi, Mauges Communauté a prospecté auprès de différents opérateurs (publics et privés), pour proposer une solution d'hébergement originale et modulable sur le site de SYNERGIE. Au cours de l'année 2024 sera concrétisée une proposition d'hébergement dans les meilleurs délais. Cet hébergement viendra renforcer encore les offres dédiées aux jeunes salariés sur le territoire afin de consolider son dynamisme économique.

Ces quelques illustrations s'inscrivent dans la volonté d'agir en faveur du renforcement de l'offre de logement et d'hébergements pour les jeunes en formation, ou salariés sur le territoire. Les années 2024, 2025 et 2026 viendront amplifier des actions déjà engagées ces dernières années.

Objectif 4 : Déployer une politique d'attribution des logements locatifs publics au service des demandeurs

Le document-cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution des logements locatifs publics qui sera proposé à la validation de la prochaine réunion de CIL qui sera programmée en septembre 2024, devra permettre de s'assurer que les processus d'attribution à l'œuvre concourent autant que possible, **à une trajectoire positive en matière d'équilibre territorial et de réduction de la concentration des fragilités.** C'est en ce sens que le document cadre fixe les orientations suivantes que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre :



L'enjeu de rééquilibrage territorial est de travailler à l'intérieur même des îlots, à l'échelle de la résidence ou du groupe de résidence et d'avoir une approche très fine en ayant la possibilité de ne pas fragiliser une résidence qui connaîtrait des difficultés avec une attribution d'un ménage au 1^{er} quartile (bien que cela fasse partie des objectifs). Lors du processus d'attribution, il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur les résidences les plus « fragiles ».

Comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements locatifs publics doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement a réaffirmé la nécessité de prendre en compte la demande des ménages prioritaires, conformément au cadre législatif en vigueur, et a validé une définition partagée de ces ménages.

➤ **Accès au droit et à l'information des demandeurs**

La réforme de la gestion de la demande et des attributions des logements locatifs publics s'engage depuis 2014, au gré d'une succession de lois venant instaurer et préciser un certain nombre d'objectifs et de principes fondamentaux.

Parmi ces fondamentaux, l'affirmation du rôle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale comme chef de file de ces politiques, dans une logique de pleine maîtrise des différents leviers de la politique publique de l'habitat sur les territoires.

Les évolutions réglementaires récentes ont permis d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement locatif public.



Mauges Communauté a fait le choix de s'entourer des compétences du bureau d'études EOHS afin de l'accompagner dans le déploiement des outils et dispositifs de la politique intercommunale d'attribution. Ainsi depuis le début de l'année 2023, Mauges Communauté s'investit sur le sujet dans une démarche partenariale et collaborative qui associe les communes (notamment les CCAS), les bailleurs sociaux, Action Logement Services, les services de l'Etat (DDETS) et du Département ainsi que les représentants des usagers et des locataires (Confédération Nationale du Logement, France Horizon, Conseil consultatif régional des personnes défavorisées).

Une première Conférence Intercommunale du Logement (CIL) co-présidée par M. le Sous-Préfet de Cholet et M. le Président de Mauges Communauté, s'est réunie le 12 avril 2023.

Depuis, différents ateliers de travail ont permis de définir le cadre et le contenu du projet de convention intercommunale du logement (CIA), du plan partenarial de gestion et d'information du demandeur (PPGDID) ainsi que le contenu du système de cotation de la demande. Le partenariat engagé depuis plusieurs années entre Mauges Communauté et le CREHA Ouest est amplifié avec le déploiement à venir de la phase-test du système de cotation de la demande dans Imhoweb (Fichiers de la demande locative sociale).

Les demandeurs sont nombreux (1 800 environ au 1^{er} janvier 2024) et connaissent, pour certains, des difficultés de compréhension pour :

- Réaliser les démarches administratives
- Avoir la visibilité nécessaire sur les logements offerts pour se positionner au mieux

Par ailleurs, dans le contexte de tension importante, les bailleurs sociaux et les réservataires ont également un enjeu de disposer d'une bonne connaissance des spécificités des demandeurs pour pouvoir leur proposer des logements adaptés à leurs besoins.

Il est donc important que la demande soit bien qualifiée pour que les propositions soient bien ciblées, contribuant ainsi à limiter le nombre de refus et apporter de l'efficacité au processus d'attribution.

Mauges Communauté et ses partenaires s'engagent à déployer un Service d'accueil et d'information du demandeur (SIAD) dont l'objectif sera de faciliter les démarches des demandeurs en leur fournissant toutes les informations nécessaires à la constitution de leur dossier, mais également au choix de leur logement et ainsi renforcer la pertinence des propositions et contribuer à faire diminuer le taux de refus.

Cela passe par :

- L'accueil et l'information des demandeurs : harmonisation de l'information diffusée aux demandeurs par l'ensemble des lieux d'accueil
 - o Sur les procédures d'accès au logement locatif public,
 - o Sur le parc disponible, ses caractéristiques et les délais prévisibles d'obtention des logements en fonction des secteurs et des caractéristiques des logements demandés,
 - o Sur l'état des demandes et l'instruction qui en est faite par les bailleurs.
- L'accompagnement et l'orientation : renforcement de la capacité à appréhender les besoins des demandeurs
 - o Dans leurs démarches administratives lors du dépôt de la demande,
 - o Dans leur recherche de logement, pour bien qualifier leur demande, identifier d'éventuels besoins spécifiques et les aides dont ils peuvent bénéficier,

- Dans la détection au plus tôt des besoins d'accompagnement nécessaires lors de l'emménagement et de la vie dans le logement.

Une fois la CIL de septembre 2024 réunie et au cours de laquelle le projet de PPGDID, incluant le SIAD, sera présenté puis proposé à la validation, Mauges Communauté s'engage à déployer les outils qui permettront d'améliorer l'accès à l'information du demandeur sur tout le territoire intercommunal et de façon homogène et harmonisée.

Le parc locatif public fait parfois l'objet d'une mauvaise perception des habitants, lorsqu'ils n'y habitent pas, mais le nombre de demandes de mutation n'y est pas plus important. Ce constat implique la nécessité de communiquer sur les atouts de ces logements.

C'est aussi par la promotion pour une meilleure image que ces logements retrouveront un attrait, ce qui passe par une sensibilisation aux atouts :

- Proximité des écoles, commerces, équipements (de santé notamment) et services
- Maillage de la desserte en transport en commun et proximité des centres villes,
- Vie associative et culturelle développées,
- Cadre de vie agréable (espace vert, piste cyclable, ...)

Une pédagogie est aussi à faire sur les immeubles : les niveaux de loyer, la bonne performance énergétique des logements neufs ou réhabilités...

Cet objectif pourra être développé dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, la communication devant passer par différents biais, en premier lieu les lieux de la demande (SIAD) et les communes afin de cibler les demandeurs « à la source ».

Un guichet de référence sur l'habitat : La Maison de l'Habitat de Mauges Communauté

Conformément au contenu de l'action n°1 de son PLH, Mauges Communauté a ouvert, le 1^{er} janvier 2022, une Maison de l'Habitat qui est devenue le guichet de référence sur tous les sujets qui gravitent autour de l'habitat et du logement. Cette Maison de l'Habitat, également labellisé Espace Conseil France Rénov', est partenariale et réunie de nombreuses permanences d'information-conseil de l'ADIL, ALISEE, des opérateurs Anah chargés du suivi-animation des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat qui se déploient sur le territoire (OPAH, OPAH-RU notamment).

En deux ans d'existence, ce sont plus de 7 500 contacts qui sont recensés à la Maison de l'Habitat, preuve qu'elle répond à de nombreux besoins des ménages du parc privé de logements. Si la Maison de l'Habitat permet d'accompagner une majorité de propriétaires occupants ou bailleurs du parc privé de logements, son champ d'actions pourrait s'élargir ces prochaines années.

En effet, dans le cadre de l'étude menée depuis 2023 sur le déploiement des outils de la politique d'attribution des logements locatifs publics, Mauges Communauté a réuni sa première Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en mai 2023. En cours d'année 2024, une 2^{ème} CIL se réunira pour valider la Convention intercommunale d'attributions (CIA), le Plan partenarial de gestion et d'information du demandeur (PPG) ainsi que le système de cotation de la demande. Pour ce qui concerne spécifiquement le PPG, un service d'information et d'accompagnement des demandeurs (SIAD) y sera adjoint. Si les mairies, les Maisons France Services et l'agence locale de Maine-et-Loire Habitat constitueront des guichets d'information ou d'enregistrement de la demande locative sociale, la Maison de l'Habitat pourrait constituer un guichet d'information sur le sujet.

Objectif 5 : Encadrer la vente de logement locatifs publics

Les ventes de logements du parc HLM sont au croisement de plusieurs enjeux, parfois divergents. Outil important de l'accès social à la propriété, les ventes HLM participent du parcours résidentiel des habitants de notre territoire. Elles sont également le moyen nécessaire, à des degrés divers, de constitution de fonds propres pour les bailleurs sociaux. Non seulement ces ventes appauvrissent de fait quantitativement le parc locatif public dans un contexte de tension accrue sur ce parc et de besoins très massifs en logements locatifs sur le territoire, mais aussi expose de nouveaux propriétaires en incapacité financière à restaurer leur bien et glisser ainsi vers l'habitat dégradé

Aussi, les différents signataires du présent contrat conviennent que la vente de logements locatifs publics ne saurait se faire au détriment d'une diminution de l'offre de logements locatifs publics sur le territoire communautaire, tant au niveau de leur nombre que de leur qualité.

Les communes sont consultées et amenées à émettre des avis en amont des programmes de ventes proposés par les bailleurs sociaux. **La règle appliquée par la commune de Sèvremoine depuis quelques années, qui consiste à émettre des avis défavorables aux programmes de ventes de logements dont l'étiquette énergétique est supérieure à C, a vocation à s'étendre aux principes appliqués par les autres communes des Mauges.** Ce sujet a en effet été abordé lors d'une commission Habitat à Mauges Communauté en fin d'année 2023. Cette stratégie vise à autoriser les ventes de logements locatifs publics uniquement lorsque ces derniers bénéficient d'une étiquette énergétique A, B ou C, gage de qualité énergétique du parc cédé à l'acquéreur. Les communes s'engagent à mettre en œuvre cette règle déjà appliquée par la commune de Sèvremoine afin de mieux encadrer les ventes de logements locatifs publics.

Le sujet de la reconstitution d'une offre à l'échelle de la commune concernée par des ventes (ou des démolitions) est d'importance afin de maintenir un équilibre territorial du parc locatif public dans les Mauges. Aussi, les bailleurs sociaux s'engagent, à minima, à construire autant de logements que ceux qui auront été vendus ou démolis à l'échelle de la commune nouvelle concernée, afin de ne pas observer une diminution du nombre de logements locatifs publics, commune par commune.

La vente en bloc de logements du parc locatif public peut constituer une réalité auquel est confrontée un bailleur social. Elle devra donner lieu à une information préalable de Mauges Communauté et des communes concernées. Actuellement, Gambetta a engagé une procédure de vente en bloc de 292 logements dont 133 sont situés sur le territoire de Mauges Communauté. Les résultats de l'appel d'offre viendront recomposer la répartition du parc locatif public dans les Mauges entre les différents bailleurs.

Des aides à l'accession proposées par Action Logement Services

Action Logement facilite l'accès au logement des salariés avec ses aides à l'accession en proposant aux salariés un prêt immobilier adapté à leur besoin. Ce financement est caractérisé par un faible taux d'intérêt, véritable levier pour favoriser l'accession des salariés, avec un montant maximum, à la date de la signature de la convention, de 30 000€ (sous réserve des évolutions) et une durée de prêt dans la limite de 25 ans.

Le Prêt accession finance les opérations d' :

- Acquisition d'un logement neuf (VEFA),
- Accession sociale à la propriété dans le neuf dont le PSLA (Prêt Social Location Accession),
- Accession en bail réel solidaire (BRS) dans le neuf ou l'ancien,
- Acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement locatif public dans le cadre de la vente HLM.

Action Logement accompagne les salariés par un service gratuit de conseil en financement permettant un accompagnement aux salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus pendant tout le processus d'achat :

- Conseiller les futurs accédants dans la réalisation de leur projet immobilier,
- Réaliser une étude de faisabilité,
- Trouver une solution de financement adaptée à la situation du futur acquéreur.

Engagement des parties

Afin d'atteindre les objectifs qu'ils se sont fixés par le présent contrat territorial, les partenaires signataires définissent leurs engagements respectifs.

Engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à :

- Mobiliser les services de l'État et ses opérateurs afin d'accompagner l'ensemble des projets et démarches entrant dans le cadre du présent contrat ;
- Mobiliser les dispositifs financiers nécessaires pour accompagner les projets et informer les partenaires de tout appel à manifestation d'intérêt ou appel à projet susceptible d'intéresser les actions du présent contrat ;
- Informer les partenaires sur les programmes de ventes prévus dans les conventions d'utilité sociale ;

Engagement du Département

Le Département s'engage à

- Favoriser la production de logements locatifs publics adaptés aux ressources, à la composition familiale et leur réhabilitation énergétique :
 - dans le cadre de la délégation consentie par l'Etat ;

- par des garanties d'emprunt ;
- par des aides propres départementales sous réserve du vote des crédits par l'assemblée départementale ;
- par la conduite d'une étude sur la stratégie foncière associant notamment les communes, EPCI, bailleurs sociaux, Etat ;
- par le soutien aux outils d'observation (observatoire de l'habitat de l'ADIL, observatoire augmenté de la demande locative du Créha ouest) et de traitement des demandes locatives sociales (fichier de la demande locative sociale) ;
- Mobiliser ses services (direction habitat logement, maison départementale des solidarités, direction ingénierie territoriale et environnement) afin d'accompagner l'ensemble des projets et démarches entrant dans le cadre du présent contrat .

Engagements de Mauges Communauté

Mauges Communauté s'engage à :

- Poursuivre le déploiement du règlement d'attribution des aides en faveur du Parc Public + Logement des Jeunes + Garanties d'emprunt
- Evaluer une fois par an dans le cadre du bilan annuel du PLH le niveau d'atteinte des objectifs pour ce qui concerne spécifiquement la production de logements dans le parc locatif public, la réhabilitation dans le parc ;
- Se rapprocher du CREHA Ouest (FDLS) pour améliorer son observation du rapport offre/demande dans le parc et l'utilisation de l'observatoire augmenté ;
- Valider une stratégie foncière à l'échelle intercommunale au service du futur SCoT, des communes et des bailleurs sociaux ;
- Poursuivre la coordination de la politique d'attribution des logements locatifs publics en déployant les outils CIA, PPG, SIAD, et système de cotation de la demande
- Etudier la mise en place d'un accompagnement au sein de la Maison de l'habitat dans le cadre du SIAD

Engagements des communes de Mauges Communauté

Les communes s'engagent à :

- Poursuivre les contacts engagés avec les bailleurs sociaux afin de concrétiser les projets de construction identifiés dans le présent contrat ;
- Travailler en bon partenariat avec les bailleurs sociaux pour permettre d'obtenir les meilleurs équilibres d'opération possibles ;
- Travailler dans un format tripartite associant Mauges Communauté, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction de logements locatifs publics ;
- Mobiliser le foncier éventuellement disponible pour y déployer des programmes mixtes intégrant une part de logements locatifs publics dans une logique de mixité sociale ;
- Associer leurs CCAS afin de déployer le système de cotation de la demande tel qu'il sera prochainement proposé à la validation en Conférence intercommunale du Logement ;
- Former leurs agents d'accueil dans le cadre des missions confiées au futur SIAD

Engagements d'Action Logement Services

Action Logement Services s'engage à :

- Soutenir financièrement les bailleurs sociaux dans le cadre de leurs programmes de construction et de réhabilitation du parc locatif public dans les Mauges ;
- Mobiliser autant que possible les crédits associés au plan quinquennal 2023-2027 signé entre Action Logement Services et l'Etat en 2023 ;
- Être attentif aux besoins identifiés par les bailleurs sociaux intervenant dans les Mauges et qui souhaiteraient répondre aux appels à manifestation d'intérêt lancés annuellement par Action Logement Services ;
- Poursuivre leur association à la démarche engagée par Mauges Communauté en faveur de la politique d'attribution des logements locatifs publics ;

Engagements des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux du territoire s'engagent à :

- Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour produire une offre sur le foncier proposé par les communes de Mauges Communauté ou propriétaires privés afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production fixés dans le présent contrat territorial, dans le respect des orientations stratégiques du bailleur fixées dans son plan stratégique de patrimoine ;
- Travailler dans un format tripartite associant Mauges Communauté, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction de logements locatifs publics ;
- Respecter autant que possible le calendrier de livraisons des opérations programmées sur la période 2024-2026 et inscrire leurs actions dans le temps long avec la poursuite de prospections à mener sur la période post-2026 ;
- Reconstituer l'offre dans une logique minimale du 1 logement vendu/démoli pour 1 logement construit à l'échelle de la commune nouvelle concernée par la vente d'un logement locatif public ;
- Rester attentif aux éventuels appels à projet et autres appels à manifestation d'intérêt qui permettraient de proposer des solutions innovantes sur le territoire de Mauges Communauté ;
- Mettre en place les actions visant à favoriser la mobilité résidentielle telles que décrites dans la présente convention notamment en direction des ménages en situation de sous-occupation ;
- Poursuivre leur association à la démarche engagée par Mauges Communauté en faveur de la politique d'attribution des logements locatifs publics.

Signataires

Fait à Beaupréau-en-Mauges, le **XXX 2024**

Pour L'Etat, Philippe CHOPIN , Préfet	Pour le Département de Maine-et-Loire, Florence DABIN , Présidente du Conseil Départemental	Pour Mauges Communauté, Didier HUCHON , Président
Pour Beaupréau-en-Mauges, Franck AUBIN , Maire	Pour Chemillé-en-Anjou, Hervé MARTIN , Maire	Pour Mauges-sur-Loire, Gilles PITON , Maire
Pour Montrevault-sur-Evre, Christophe DOUGE , Maire	Pour Orée d'Anjou, André MARTIN , Maire	Pour Sèvremoine, XXX, XXX
Pour Action Logement Services, Régis ROUSSEAU , Président du Comité Régional Action Logement	Pour Maine-et-Loire Habitat, Alain MAINGOT , Président	Pour Podeliha, XXX, XXX
Pour Gambetta, XXX, XXX	Pour Sèvre Loire Habitat, Frédéric PAVAGEAU , Président	

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ POLITIQUE GÉNÉRALE – CONVENTIONS ET AVENANTS DIVERS

✓ Adhésion à l'association Abri de la Providence

Dans le cadre de nos missions sociales, notre organisme a développé des partenariats opérationnels avec des associations d'insertion comme l'Abri de la providence pour l'hébergement de publics spécifiques.

Avec l'association Abri de la Providence, notre partenariat concerne le public défavorisé en insertion sociale avec deux modalités d'action :

- La mise en gestion de 3 résidences sociales pour 53 places :
- - RS La Frogerie à Vern d'Anjou (Erdre en Anjou): 6 places, résidence ouverte depuis 2013
 - RS Les Sources au Lion d'Angers : 12 places, résidence ouverte depuis 2014
 - RS - CHRS Elsa Triolet à Angers : 35 places, résidence ouverte depuis 2019
- La location d'une quinzaine de logements familiaux dans le but d'une sous location à des publics défavorisés

Par ailleurs, nous menons actuellement, à la demande du Département, une mission d'expertise immobilière concernant l'offre d'accueil de mineurs non accompagnés sur l'agglomération d'Angers.

Fort du partenariat et des projets qui lient notre organisme à l'Abri de la Providence, le Président de l'association : Vincent Salvat nous a proposé d'intégrer le Conseil d'administration par un courrier du 15 décembre dernier et une rencontre du 8 février 2024. Il est à noter que le poste de représentant des associations d'insertion au sein de notre Conseil d'Administration a été attribué à l'association Abri de la Providence représentée à ce jour par Madame Sandrine Lecomte, Directrice -adjointe.

Compte tenu de nos relations étroites avec cette association, il semble pertinent d'intégrer le Conseil d'administration de l'Abri de la Providence au titre de notre activité en faveur de l'accueil de populations défavorisées (logement et hébergement) et en cohérence avec l'importance de la collaboration entre cette association et notre collectivité de rattachement : le Département.

Il vous est proposé d'approuver l'adhésion de notre organisme à l'association Abri de la Providence et de désigner notre représentant au sein du Conseil d'administration de l'association Abri de la Providence

Délibération :

M. Goua rappelle que la sous-location par cette association ne doit pas se concentrer sur les zones en difficultés, le Président confirme qu'il convient d'envisager une participation sur l'ensemble du territoire.

Le Conseil d'administration approuve l'adhésion de notre organisme à l'association Abri de la Providence et désigne Madame Poupet-Bourdouleix, en qualité de représentante au sein du Conseil d'administration de l'association Abri de la Providence.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ POLITIQUE GÉNÉRALE -CONVENTIONS ET AVENANTS DIVERS

✓ Convention réglementée avance compte courant

La S.C.I.C. H.L.M. JAXED, filiale de Maine-et-Loire Habitat, poursuit son cycle de développement conformément à ses prévisions de 80 levées d'options par an pour le PSLA et 50 à 70 ventes HLM pour le compte de MLH.

Pour limiter l'impact des taux d'intérêts sur les prix de vente des logements PSLA, le conseil d'administration de Jaxed a limité le recours à l'emprunt à 50 % du coût des investissements.

La baisse des taux d'intérêts se fait attendre et l'avance en compte courant décidée en 2022 de 5,5 Millions d'euros doit être remboursée en novembre 2024.

Afin d'assurer à la coopérative des marges de manœuvre dans le montage financier de ses opérations, il est proposé de mettre en place une nouvelle avance en compte courant d'associé de Maine-et-Loire Habitat vers sa filiale, conformément à l'article L 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'octroi de l'avance sur compte courant doivent être formalisées à travers une convention réglementée, laquelle doit fixer le taux de rémunération de l'avance, son montant ainsi que la durée.

La réglementation indique que le taux maximum est celui du livret A majoré de 1,5 %. Une rémunération au taux du livret A est équilibrée pour les deux structures.

Un montant maximum de 7.000.000 € sur une durée de 24 mois permet d'atteindre un niveau d'avance en corrélation avec les objectifs de Jaxed.

Par ailleurs, l'avance étant soumise à un régime de déclaration préalable auprès des ministres chargés du logement et de l'économie, la convention réglementée comprend une clause suspensive relative à l'absence d'opposition des deux ministres. Il convient de préciser que l'absence d'opposition motivée des deux ministres sous 15 jours vaut accord.

Il vous est demandé de prendre connaissance du projet de convention joint, d'émettre un avis et de bien vouloir autoriser Benoît Ratier, Directeur général adjoint, à signer la convention réglementée relative à l'avance en compte courant pour le compte de Maine-et-Loire Habitat puisque Laurent Colobert, Directeur général, signera pour le compte de Jaxed.

Délibération : Le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance du projet de convention joint, émet un avis favorable à sa conclusion et autorise Benoît Ratier, Directeur général adjoint, à signer la convention réglementée relative à l'avance en compte courant pour le compte de Maine-et-Loire Habitat.

CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIÉS BLOQUÉ

ENTRE LES SOUSSIGNES :

MAINE-ET-LOIRE HABITAT, Office Public de l'Habitat, dont le siège social est sis 11 rue du Clon à Angers (49000), immatriculé au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 274 900 034, représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général adjoint, dûment habilité aux fins de présentes, Ci-après désigné le "**Créancier**"

D'UNE PART

ET

JAXED, Société anonyme coopérative au capital statutaire de 8 000 000 €, dont le siège est actuellement sis 8 rue Henri Becquerel à Beaucouzé (49 070), immatriculé au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 788 674 638, représentée par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, dûment habilité aux fins de présentes, Ci-après désignée la "**Société**"

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble les "**Parties**"

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le Créancier est propriétaire de 348 942 actions de la Société représentant, à la date des présentes, 95.7 % du capital de la Société.

Le Créancier s'est engagé, afin de permettre à la Société de financer ses besoins de trésorerie et de renforcer ses capitaux, de lui consentir, selon les termes et dans les conditions prévues aux présentes, une avance en compte courant bloqué d'un montant total en principal de sept millions (7 millions d'euros) qui serait inscrite dans les livres de la Société.

En conséquence, la présente convention a pour objet de définir les termes, charges et conditions applicables à l'avance que le Créancier s'est engagé à consentir à la Société.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - AVANCE EN COMPTE COURANT

Le Créancier met à la disposition de la Société une somme de 7 millions d'euros (la "Créance"), qu'il verse, à compter de ce jour, en une ou plusieurs fois au crédit du compte courant d'associé qu'il ouvre à son nom dans les livres de la Société, ce que la Société reconnaît expressément.

ARTICLE 2 - REMUNERATION

La Créance sera productive d'un intérêt annuel. Les intérêts sont calculés à terme échu pour le nombre exact de jours écoulés et sur la base du nombre exact de jours de l'année civile considérée. Les intérêts sont payables au plus tard le 31 janvier de l'année suivant leur échéance.

Les intérêts non payés au titre d'une année civile sont capitalisés conformément à l'article 1154 du Code civil et portent eux-mêmes intérêts à compter du premier jour de leur date de capitalisation.

Le taux d'intérêt retenu est celui du livret A en vigueur. Le calcul des intérêts prendra en compte les variations possibles du taux de livret A.

ARTICLE 3 - REMBOURSEMENT

Le Créancier s'engage à maintenir le montant de la Créance pendant une durée de 24 mois. Pendant cette période, seuls les intérêts seront versés conformément à l'article 2 des présentes.

En conséquence, le Créancier reconnaît expressément que le remboursement total de la Créance en principal ne pourra intervenir avant le 25 juillet 2026, sauf cas de remboursement anticipé définis ci-après.

La Société pourra librement, à tout moment, procéder sans pénalité au remboursement anticipé de tout ou partie de la Créance en principal.

La Créance deviendra immédiatement exigible, en principal et intérêts courus, par anticipation :

- En cas de survenance d'un changement de contrôle de la Société au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce,
- En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de la Société au sens des dispositions du Livre VI du Code de commerce,
- En cas de cessation par la Société de son activité ou une partie significative de son activité notamment en cas de fusion, cession de fonds de commerce, scission, apport partiel d'actifs ou toute procédure analogue.

ARTICLE 4 – PAIEMENTS

Les sommes dues par la Société en exécution de la présente convention doivent être réglées par virement sur un compte dont les coordonnées auront préalablement été communiquées par le Créancier à la Société. Les intérêts feront l'objet d'un paiement annuel à terme échu.

ARTICLE 5 – CESSION

Aucun des droits et obligations au titre de la présente convention ne pourra être cédé ni transféré sans le consentement exprès et préalable de chaque Partie.

ARTICLE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

L'application du présent contrat est conditionnée à l'absence d'opposition conjointe des deux ministres (Logement et Finances) dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la déclaration complète.

ARTICLE 7 - MODIFICATION – AVENANT

La présente convention ne pourra être modifiée que par avenant signé par toutes les Parties.

ARTICLE 8 - NOTIFICATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font respectivement élection de domicile aux adresses mentionnées en-tête des présentes. Toute notification adressée par l'une des Parties à une autre au titre des présentes sera faite par écrit et signée par ou au nom de la Partie qui en est l'expéditeur et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse et à l'attention de la Partie destinataire (ou toute autre adresse ou à l'attention de toute autre personne ainsi qu'il pourra être notifié, le cas échéant, aux termes des présentes). Toute notification adressée par courrier recommandé sera réputée reçue à la date figurant sur l'accusé de réception de la poste.

ARTICLE 9 - LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

La présente convention sera régie et interprétée conformément à la loi française.

Le Tribunal de Commerce d'Angers aura compétence exclusive pour connaître de tout litige concernant notamment l'existence, la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention.

Fait à Angers, en deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) a été remis à chacune des parties.
(un exemplaire sera transmis aux services de la préfecture)

<p>Le..... Pour JAXED Monsieur Laurent COLOBERT</p>	<p>Le..... Pour MAINE ET LOIRE HABITAT Monsieur Benoît RATIER</p>
--	--

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ BILAN GÉNÉRAL – AUTRES RAPPORTS

✓ Examen du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social)

L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) exerce un contrôle sur les OPH Maine-et-Loire Habitat en vertu de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation. Sa mission consiste à :

- Contrôler le respect des dispositions législatives et réglementaires : l'emploi conforme des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par des collectivités et établissements de rattachement.
- Evaluer :
 - L'efficacité avec l'OPH s'acquitte de la mission d'intérêt général qui lui est confiée au titre de l'article L.411-2 du CCH,
 - La gouvernance,
 - L'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale,
 - L'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction (...) et de gestion du logement social.

L'ANCOLS rappelle par ailleurs que tout manquement, irrégularité, faute grave de gestion, carence dans la réalisation de l'objet social ou non-respect des conditions d'agrément peut conduire à des sanctions prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS.

Lors de son contrôle, l'ANCOLS a porté les commentaires suivants :

Les instances de gouvernance jouent pleinement leur rôle, l'OPH est bien organisé et la mission d'intérêt général qui lui incombe est globalement assurée de manière très satisfaisante. L'OPH a mis en œuvre des procédures et des outils permettant de structurer le pilotage de son activité et de disposer d'un contrôle interne probant.

Après une période de distension des liens, l'OPH a développé ses relations avec sa filiale, la coopérative Anjou Atlantique Accession (désormais Jaxed), dans une logique pertinente de synergie de «groupe».

Sur le plan patrimonial, l'organisme dispose d'une stratégie claire qui repose sur un développement soutenu, un programme de ventes ambitieux et une massification de ses interventions en matière de traitement de son parc énergivore. Les résultats obtenus sont en conformité avec les objectifs poursuivis.

L'OPH assure un niveau élevé de maintenance et de requalification de son patrimoine, et veille au respect de la réglementation sur le volet sécurité du parc. L'ensemble des activités analysées respectent les dispositions applicables, à l'exception de quelques éléments du processus relatif à la vente de logements que l'OPH doit régulariser.

Maine-et-Loire Habitat joue un rôle social indéniable en termes de publics accueillis et de qualité de service rendu. Les risques locatifs (impayés et vacance de logements) sont maîtrisés. L'activité de gestion locative est globalement bien assurée. Il appartient néanmoins à l'organisme d'améliorer ses résultats en matière d'attribution au bénéfice des ménages du premier quartile de revenus. Par ailleurs, faute de disposer d'une base de données relative aux taux de loyer plafond applicables, le contrôle global de conformité des loyers pratiqués n'a pu être opéré. L'OPH s'est engagé dans un travail de régularisation de cette carence qui doit aboutir à brève échéance.

Le pilotage optimisé de la situation financière de Maine-et-Loire Habitat, par ailleurs saine et solide, permet de financer les ambitions patrimoniales sur le parc existant et sur le développement de l'offre nouvelle. L'office sait mobiliser les ressources externes (titres participatifs en 2021 et 2024 et subventions FEDER) pour compléter sa mise de fonds propres, abondés par les produits de cession, rendant ainsi soutenable le financement des opérations et son haut niveau d'activité.

- La synthèse proposée par l'ANCOLS relève les points forts suivants :
 - Organisation et fonctionnement performants
 - Parc de logements de qualité et bien entretenu
 - Rôle social assuré
 - Intensification des actions patrimoniales (production neuve, maintenance et réhabilitation)
 - Politique ambitieuse de rénovations énergétiques
 - Situation financière solide dans toutes ses composantes et pilotée
- Aucune recommandation
- Irrégularité au sens de l'article L.342-12 du CCH

Observation 1 : Maine-et-Loire Habitat n'atteint pas systématiquement les objectifs des ménages du premier quartile de revenus en dehors des quartiers prioritaires (article L. 441-1 du CCH).

Observation 2 : L'office n'a pas été en capacité de fournir les informations exhaustives relatives aux taux de loyers

Un plan d'actions a été mis en place pour chacune de ces observations. Dans le cadre des attributions au profit du premier quartile de revenus :

- Un temps de formation et d'information sur la gestion du 1er quartile auprès des membres des CALEOL, des personnels en charge de la prospection et des élus
- Un suivi mensuel du tableau de pilotage communiqué à la CALEOL une fois par trimestre permettra d'ajuster la politique d'attribution.
- Le bilan formalisé par les responsables d'agence auprès du directeur clientèle chaque année au 31 décembre et au 30 juin, responsabilisera chacun
- Une réflexion est en cours pour intégrer cet objectif au sein de la prime sur objectif des chargés de clientèle pour le 2ème semestre 2024.

Le plan d'action mis en place pour le contrôle de loyers plafonds est le suivant :

- Depuis le 1er septembre 2023 : Saisie des nouvelles conventions signées,
- Depuis le 1^{er} décembre 2023 : Plan de reprise des Conventions antérieures, avec un recrutement dédié à ce travail de saisie et de digitalisation des 2450 conventions,

- ❑ 12/2024 : Contrôles de cohérence et tests de revalorisation automatique des loyers plafonds,
- ❑ 01/2025 : Mise en production réelle de la revalorisation automatique des loyers plafonds avec mise en place du contrôle de cohérence.

Par ailleurs, dans le cadre de son contrôle des procès-verbaux de la Commission des achats et de la Commission d'appel d'offres, l'ANCOLS a émis des remarques afin de renforcer l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures :

- le seuil à partir duquel les marchés sont présentés dans ces instances est relativement élevé (à partir de 500 k€ HT pour les travaux et à partir des seuils de procédures formalisées pour les autres types de marchés) ;
- Maine-et-Loire Habitat s'est engagé à modifier, à compter du 1^{er} septembre 2024 le règlement de la commission des achats afin qu'elle soit saisie à partir du seuil de 100 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services et de 300 000 € HT pour les marchés de travaux.
- les projets d'avenants aux marchés, qui ont été attribués par la CAO, font l'objet d'une nouvelle validation lorsqu'ils conduisent à une augmentation du montant initial du marché supérieur à 5 %. A l'inverse, la passation des avenants aux marchés attribués par la commission des achats ne répond pas à cette contrainte.

Sur ce point, afin de ne pas alourdir les délais de régularisation des marchés, Maine-et-Loire Habitat a décidé de maintenir les règles actuelles.

Ces nouvelles mesures viennent modifier la délibération du Conseil d'administration du 7 septembre 2021 ainsi que le règlement intérieur de la commission, dont la nouvelle version est présentée, ci-après de la présente séance.

Il vous est demandé de prendre connaissance du rapport ANCOLS délivré à chaque administrateur, d'approuver le plan d'action concernant les deux observations et de valider le courrier qui sera adressé à l'ANCOLS.

Délibération : Le Conseil d'administration confirme avoir bien pris connaissance du rapport ANCOLS, approuve le plan d'action concernant les deux observations et valide le courrier qui sera adressé à l'ANCOLS.

Projet de courrier de réponse adressée à :

Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)
La Grande Arche – Paroi Sud – 92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Affaire suivie par : M. Samuel VERHAEGHE - Direction du contrôle et des suites Grand-Ouest
Objet : Réponse à l'examen du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS n° 2023-019

Monsieur Le Directeur général,

Nous avons le plaisir de vous adresser notre réponse qui fait suite à l'examen attentif du rapport définitif émis par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) concernant le contrôle effectué sur l'OPH Maine-et-Loire Habitat, conformément à l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Tout d'abord, nous tenons à exprimer notre sincère reconnaissance quant à la qualité du contrôle réalisé par votre agence et la volonté des inspecteurs envers l'amélioration continue du secteur du logement social.

Concernant les deux observations soulevées dans votre rapport, nous avons mis en place un plan d'actions détaillé qui a été validé par le Conseil d'Administration de l'office en date du 25 juin 2024.

En pièce jointe, nous vous joignons la délibération du conseil d'Administration relative à l'examen du rapport définitif du contrôle de l'ANCOLS.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information.

Veillez agréer, Monsieur Le Directeur général, l'expression de nos salutations distinguées.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ DIVERS

✓ Règlements intérieurs de la Commission des Achats et de la Commission d'Appel d'Offres

Après avoir évoqué en début de séance, la modification des règles de saisine de la Commission achats suite au contrôle effectué par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) et à son rapport définitif remis en février 2024, nous venons vous présenter les nouvelles dispositions relatives à l'attribution des marchés.

Le décret n° 2024-177 du 6 mars 2024 portant diverses dispositions relatives aux offices publics de l'habitat réécrit l'article R433-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH) afin de le mettre en conformité avec les dispositions de la loi ELAN.

Il y est désormais inscrit que la CAO d'un OPH est constituée et fonctionne dans les conditions prévues pour les organismes privés de HLM à l'article R433-6 du même code, aux termes duquel « *Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique.* »

Le 2^{ème} alinéa de l'article R433-2 indique que « le directeur général prend les décisions relatives aux marchés de l'office au vu, le cas échéant, de l'avis de commission ».

Jusqu'à présent, la Commission des Achats et la Commission d'Appel d'Offres étaient constituées de trois administrateurs et du Directeur général, président de ces commissions. Les marchés étaient attribués par la commission compétente.

Afin de respecter l'article R 433-2 du code de la construction et de l'habitat, il est proposé que les marchés soient désormais attribués par le Directeur général sur avis de la commission compétente.

Il vous est proposé de bien vouloir accepter les modifications relatives à l'attribution des marchés par le directeur général sur avis de la Commission des Achats ou de la Commission d'Appel d'Offres, et d'approuver leur règlement intérieur. Ces modifications seraient effectives à compter du 1^{er} septembre 2024.

Délibération : Le Conseil d'administration accepte les modifications relatives à l'attribution des marchés par le directeur général sur avis de la Commission des Achats ou de la Commission d'Appel d'Offres et approuve leurs règlements intérieurs dont la prise d'effet aura lieu le 1^{er} septembre 2024.

Règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres

Le présent règlement intérieur a été établi en application de l'article R. 433-6 du code de la construction et de l'habitation et de la délibération du Conseil d'Administration de Maine-et-Loire Habitat en date du 7 septembre 2021.

Il s'appuie sur la mise en œuvre des principes de libre accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Titre 1 : Attributions de la Commission

- **Compétences générales**

La Commission d'Appel d'Offres émet un avis sur le choix des entreprises dans le cadre de la passation des marchés et accords-cadres à conclure par Maine-et-Loire Habitat d'une valeur estimée supérieure au seuil de déclenchement des procédures formalisées.

- **Examen des candidatures**

La Commission d'Appel d'Offres propose le rejet des candidatures lorsque celles-ci ne présentent pas les garanties techniques, économiques et financières suffisantes, nécessaires à la bonne exécution du marché.

Dans le cas d'une procédure restreinte, elle émet un avis sur le classement des candidatures et sur le choix des candidats admis à remettre une offre.

- **Examen des offres**

La Commission d'Appel d'Offres émet un avis sur :

- L'attribution du marché sur la base du rapport d'analyse des offres établi par les services de Maine-et-Loire Habitat.
- Le rejet des offres anormalement basses.

Elle est informée des offres jugées irrégulières, inappropriées ou inacceptables que le Directeur Général a préalablement rejetées.

- **Passation des marchés subséquents à un accord-cadre**

La Commission d'Appel d'Offres peut être saisie en vue de l'attribution de marchés subséquents à un accord-cadre dans le cas où le procès-verbal relatif à l'attribution de l'accord-cadre le prévoit.

- **Passation d'avenants**

Les projets d'avenants aux marchés ou accords-cadres qui ont été attribués par la Commission d'Appel d'Offres, sont soumis à l'avis de la Commission d'Appel d'Offres lorsqu'ils conduisent à une augmentation du montant initial du marché supérieure à 5%.

Titre 2 : Composition de la Commission

Article 1 : Composition de la Commission

La Commission d'Appel d'Offres est ainsi constituée, en application de la délibération du Conseil d'Administration de Maine-et-Loire Habitat du 7 septembre 2021 :

Président de la CAO	Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur Général
Administrateur titulaire	Madame Priscille GUILLET
Administrateur titulaire	Monsieur Philippe LESCURIEUX
Administrateur titulaire	Monsieur Gilles LEROY
Administrateur suppléant	Madame Elisabeth MARQUET
Administrateur suppléant	Monsieur Henri VOISINE
Administrateur suppléant	Monsieur Gérard PASQUIER

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le Conseil d'administration En application de la délibération du Conseil d'administration en date du 7 septembre 2024, le Directeur général adjoint exercera les fonctions de président de la commission, en cas d'absence du Directeur général.

Un suppléant ne peut siéger avec voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

Peuvent également participer à la Commission, sans voix délibérative, toute personne permettant d'éclairer les membres de la CAO (services de Maine-et-Loire Habitat, équipe de maîtrise d'œuvre, personnalités invitées par le Président en raison de leur compétence au regard de l'objet du marché...).

Article 2 : Renouvellement des membres de la Commission

La Commission d'Appel d'Offres est renouvelée partiellement en cas de démission de l'un de ses membres.

La démission de l'un d'entre eux n'entraîne pas le renouvellement intégral de la Commission tant que les autres membres conservent leur siège.

Titre 3 : Fonctionnement de la Commission

Article 1 : Convocation des membres

Les membres de la Commission d'Appel d'Offres sont convoqués par le secrétariat de la commission assuré par le Service Marchés.

En cas d'empêchement de sa part, le membre titulaire prévient les services de Maine-et-Loire Habitat afin de convoquer un suppléant.

Article 2 : Déroulement des séances et règles de déontologie

Les séances de la Commission d'Appel d'Offres ne sont pas publiques : seuls peuvent y participer ses membres ou les personnes qui y ont été invitées.

Les membres de la Commission peuvent participer à la séance par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Les débats peuvent être enregistrés.

Les membres de la Commission sont tenus au secret : leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent. Le contenu des échanges et informations données pendant les réunions est strictement confidentiel. A cet effet notamment, les rapports d'analyse des offres le sont également.

Les fonctions de membres de la Commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

Article 3 : Quorum

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents, y compris les membres prenant part aux débats au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Les séances de la Commission font l'objet d'un procès-verbal qui indique le nom et la qualité des membres présents, les questions traitées au cours de la séance et le sens de chaque délibération.

Article 4 : Vote

Les membres à voix délibérative votent. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance indique le nom et la qualité des membres présents et le sens de chaque avis rendu.

Les membres de la Commission peuvent demander à ce que leur désaccord sur l'avis rendu soit retracé dans le procès-verbal.

Le procès-verbal est signé par les membres à voix délibérative qui ont participé à la Commission.

Règlement intérieur de la Commission des Achats

Le présent règlement intérieur a été établi dans le respect de la réglementation en vigueur et s'appuie sur la mise en œuvre des principes de libre accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Titre 1 : Attributions de la Commission

La Commission des Achats intervient dans le cadre de la passation :

- ➔ des marchés de travaux à conclure par Maine-et-Loire Habitat d'une valeur estimée comprise entre 300 000 € H.T. et le seuil de déclenchement des procédures formalisées.
- ➔ Des marchés de fournitures et services à conclure par Maine-et-Loire Habitat d'une valeur estimée comprise entre 100 000 € H.T. et le seuil de déclenchement des procédures formalisées.

Elle émet un avis sur :

- le choix des attributaires des marchés sur la base du rapport d'analyse des offres établi par les services de Maine-et-Loire Habitat.
- le classement des candidatures et sur le choix des candidats admis à remettre une offre dans le cadre d'une procédure adaptée restreinte
- le rejet des offres anormalement basses.

Elle est informée des offres jugées irrégulières, inappropriées ou inacceptables que le Directeur Général a, le cas échéant, préalablement rejetées.

Titre 2 : Composition et fonctionnement de la Commission

Article 1 : Composition de la Commission

La Commission des Achats est ainsi constituée, en application des délibérations du Conseil d'Administration de Maine-et-Loire Habitat en date du 7 septembre 2021 et 28 juin 2022 :

Président de la Commission des Achats	Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur Général
Administrateur titulaire	Madame Priscille GUILLET
Administrateur titulaire	Monsieur Philippe LESCURIÉUX
Administrateur titulaire	Monsieur Gilles LEROY
Administrateur suppléant	Madame Elisabeth MARQUET
Administrateur suppléant	Monsieur Henri VOISINE
Administrateur suppléant	Monsieur Gérard PASQUIER

Peuvent également participer à la Commission, sans voix délibérative, toute personne permettant d'éclairer les membres de la Commission (services de Maine-et-Loire Habitat, équipe de maîtrise d'œuvre, personnalités invitées par le Président en raison de leur compétence au regard de l'objet du marché...).

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le Conseil d'administration. En application de la délibération du Conseil d'administration en date du 7 septembre 2021, le Directeur général adjoint exercera les fonctions de président de la commission, en cas d'absence du Directeur général.

Article 2 : Renouvellement de la Commission

La Commission des Achats est renouvelée partiellement en cas de démission de l'un de ses membres.

La démission de l'un d'entre eux n'entraîne pas le renouvellement intégral de la Commission tant que les autres membres conservent leur siège.

Article 3 : Secrétariat de la Commission

Le secrétariat de la Commission est assuré par le responsable du service marchés & financement, chargé, d'organiser la convocation des membres de la Commission, et d'établir le rapport d'analyse des offres et le procès-verbal des séances.

Article 4 : Règles de déontologie

Les membres de la Commission sont tenus au secret : leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent.

Les fonctions de membres de la Commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

Titre 3 : Fonctionnement de la Commission des Achats

Article 1 : Déroulement des séances et règles de déontologie

Les séances de la Commission des Achats ne sont pas publiques : seuls peuvent y participer ses membres ou les personnes qui y ont été invitées.

Les membres de la Commission peuvent participer à la séance par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Les débats peuvent être enregistrés.

Les membres de la Commission sont tenus au secret : leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent. Le contenu des échanges et informations données pendant les réunions est strictement confidentiel. A cet effet notamment, les rapports d'analyse des offres le sont également.

Les fonctions de membres de la Commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

Article 3 : Quorum

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents, y compris les membres prenant part aux débats au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Les séances de la Commission font l'objet d'un procès-verbal qui indique le nom et la qualité des membres présents, les questions traitées au cours de la séance et le sens de chaque délibération.

Article 4 : Vote

Les membres à voix délibérative votent pour procéder au choix des entreprises. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance indique le nom et la qualité des membres présents et le sens de chaque décision rendue.

Les membres de la Commission peuvent demander à ce que leur désaccord sur la décision prise soit retracé dans le procès-verbal.

Le procès-verbal est signé par les membres à voix délibérative qui ont participé à la Commission.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

◆ **RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE**

✓ **Délégation de signature accordée**

Dans le cadre du déploiement du système de contrôle interne et afin de sécuriser le circuit de validation des correspondances et des engagements financiers, les délégations de signatures ont été clarifiées et vous ont été présentées lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 décembre 2021. Des mises à jour ont été validées lors des séances du 13 décembre 2022 et 22 décembre 2023.

Pour rappel, pour chaque collaborateur, les contours des délégations ont été précisés. Chaque délégation mentionne :

- Le montant des engagements financiers,
- La liste des correspondances entrant dans le champ de la délégation,
- Les éventuelles particularités liées à la fonction.

Aujourd'hui, est portée à votre connaissance, la synthèse des engagements financiers par poste actualisée (annexe 1) afin de tenir compte de l'évolution de l'organisation de Maine-et-Loire Habitat.

Par ailleurs, en vertu des délibérations du 22 décembre 2023 portant distinction des fonctions d'ordonnateur et de comptable et de la délibération du 7 septembre 2021 désignant Monsieur Benoit Ratier Directeur général adjoint, les particularités sont étendues aux fonctions de la présidence des commissions d'appel d'offres et achats.

Vous voudrez bien prendre connaissance de cette pièce et faire part de vos éventuelles observations

Délibération : Le Conseil d'administration a bien pris connaissance de la synthèse des engagements financiers par poste actualisée.

Annexe 2 : synthèse des engagements financiers par poste

Direction	Poste	Engagement financier HT	Correspondance externe	Particularité*
Direction Générale	Responsable du service développement	5 000 €	NON	NON
Direction Générale Adjointe - Ressources et proximité	Directeur général adjoint	20 000 €	OUI	OUI
	Responsable pôle structures	10 000 €	OUI	NON
Direction Clientèle et Proximité	Directeur clientèle et proximité	20 000 €	OUI	OUI
	Responsable du service contentieux	2 500 €	OUI	OUI
	Responsable d'unité - contentieux	500 €	OUI	NON
	Chargé de contentieux	250 €	OUI	NON
	Responsable d'agence (adjoint)	5 000 €	OUI	OUI
	Responsable d'agence	5 000 €	OUI	NON
	Responsable gestion locative	1 000 €	OUI	OUI
	Responsable technique	1 000 €	OUI	OUI
	Technicien de contrôle immobilier	150 €	OUI	NON
	Chargé des états des lieux	150 €	OUI	NON
	Chargé de clientèle	NON	OUI	NON
	Chargé d'accueil	NON	OUI	NON
Direction Affaires Juridiques et Marchés	Directeur des affaires juridiques et marchés	20 000 €	OUI	OUI
	Responsable du service marchés	5 000 €	OUI	OUI
Direction Financière	Directeur financier	1 000 000 €	OUI	OUI
	Responsable du service comptabilité générale	1 000 000 €	NON	OUI
	Responsable du service contrôle financier et fiscal	NON	NON	NON
	Responsable du service investissement	NON	NON	NON
Direction Maîtrise d'Ouvrage	Directeur de la maîtrise d'ouvrage	20 000 €	OUI	NON
	Directeur adjoint de la maîtrise d'ouvrage	10 000 €	OUI	OUI
	Responsable de programme	5 000 €	OUI	NON
	Chargé d'études de Programmation	5 000 €	OUI	NON
Direction du Numérique et de la Logistique	Directeur du numérique et de la logistique	20 000 €	OUI	NON
	Responsable technique et fonctionnel	2 500 €	OUI	NON
	Responsable du service fonctionnement interne	2 500 €	OUI	NON
	Chargé de maintenance interne et logistique	150 €	NON	NON
	Agent de maintenance interne et logistique	150 €	NON	NON
Direction du Patrimoine	Directeur patrimoine	20 000 €	OUI	NON
	Responsable du service maintenance et exploitation (adjoint)	10 000 €	OUI	OUI
	Responsable du service maintenance et exploitation	2 500 €	OUI	NON
	Responsable du service travaux	2 500 €	OUI	NON
Direction des Ressources Humaines	Directeur des ressources humaines	20 000 €	OUI	NON
	Responsable des ressources humaines	5 000 €	OUI	OUI
	Animateur prévention santé et sécurité	250 €	OUI	NON
Direction Stratégie et communication	Directeur stratégie et communication	20 000 €	NON	NON
	Responsable du service communication	2 500 €	NON	NON
JAXED	Responsable Service Comptabilité	- €	OUI	NON
	Responsable de la maîtrise d'ouvrage	5 000 €	OUI	NON
	Responsable commercial	2 500 €	OUI	NON
	Responsable clientèle et administration générale	2 500 €	OUI	NON
	Coordinateur de travaux	1 000 €	OUI	NON
	Économiste de la construction	1 000 €	OUI	NON

* Le terme "particularité" permet d'identifier les postes ayant une délégation de signature en l'absence du directeur de services.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ RESSOURCES HUMAINES – EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATION

✓ Régime indemnitaire : mise à jour indemnité de départ à la retraite.

La délibération proposée complète le régime indemnitaire applicable au personnel de l'office relevant du statut de la fonction publique territoriale, conformément aux dispositions du décret n°91-875 du 6 septembre 1991 modifié et aux précédentes délibérations du Conseil d'administration du 8 décembre 2015, 18 octobre 2016, 17 décembre 2019, 17 décembre 2021, 13 décembre 2022 et 22 décembre 2023.

Elle a pour principal objet de procéder **à la modification du montant maximum de l'indemnité pouvant être versée dans le cadre d'un départ à la retraite** d'un agent relevant du statut de la fonction publique territoriale.

Il est précisé que le cadre réglementaire de cette indemnité a été définie par délibération en date du 18 octobre 2016, dans des conditions analogues à celles résultant du décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat et instituant une indemnité de départ à la retraite au profit des salariés de droit privé, reprises dans la convention collective du personnel des offices publics de l'habitat en date du 6 avril 2017.

Pour les deux statuts et dans un souci d'équité, le montant maximum a été fixé dans ce cadre à trois fois la référence mensuelle définie pour le calcul de l'indemnité.

Depuis le 23 décembre 2023, ce montant maximum a été réévalué par la nouvelle convention collective nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social et fixé à quatre fois la référence mensuelle.

Il est vous est donc proposé d'actualiser le calcul de l'indemnité de départ à la retraite des personnels de statut public dans les conditions suivantes :

A l'occasion du départ à la retraite d'un fonctionnaire, une indemnité exceptionnelle lui sera attribuée, dans la limite du montant annuel maximum auquel il peut prétendre au titre de l'indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise et du complément indemnitaire, déduction faite des montants effectivement perçus au cours de l'année considérée.

L'indemnité versée lors du départ à la retraite des agents de l'Office est calculée à partir de l'assiette mensuelle de cotisation prise en compte au titre des différents régimes de retraite, sur la base du montant moyen des trois derniers mois payés.

Pour les agents fonctionnaires à temps complet, la base de calcul est ainsi constituée par la base de cotisation à la CNRACL cumulée avec celle du RAFP. Pour les agents à temps non complet relevant du régime général, elle est constituée par la base de cotisation à l'IRCANTEC.

Cette indemnité est attribuée à raison d'un dixième de ce montant de référence par année d'ancienneté au sein de la fonction publique territoriale, **avec un maximum fixé à quatre fois la référence mensuelle et dans la limite précisée plus haut.**

La présente délibération vient ainsi modifier le calcul de la gratification versée aux agents partant à la retraite.

Vous voudrez bien examiner cette proposition et délibérer pour une application du régime indemnitaire applicable aux agents de droit public, ainsi modifié, étant précisé que le projet de délibération sera présenté pour avis au Comité social et économique le 27 juin 2024, en substitution du Comité technique, conformément à l'article 120-VI de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 relative à la Fonction Publique Territoriale.

Délibération : Le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance de l'ensemble des propositions, donne son accord pour une application du régime indemnitaire applicable aux agents de droit public, ainsi modifié, et prend acte que le projet de délibération sera présenté pour avis au Comité social et économique le 27 juin 2024, en substitution du Comité technique, conformément à l'article 120-VI de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 relative à la Fonction Publique Territoriale.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ FINANCES

◆ BILAN COMPTABLE - IMMOBILISATIONS

✓ Clôtures financières des immobilisations locatives

Le bilan de chaque immobilisation doit être arrêté avec en contrepartie son financement, qu'il soit externe, c'est-à-dire représenté par des subventions et des emprunts, ou interne, c'est-à-dire les fonds propres (résultat d'exploitation excédentaire).

Constructions neuves :

La hausse des fonds propres SIEG (+ 1 021K€) correspond tout d'abord à une hausse des coûts. Il s'agit en partie des révisions appliquées (+518 K€).

L'autre explication provient de l'impact de la TVA définitive supportée par les opérations (changement de fiscalité sur la LASM) et application de celle-ci sur les plus-values et révisions (+ 359 K€ principalement sur deux opérations).

Enfin la hausse des coûts internes, des Intérêts de préfinancement et surcoûts COVID expliquent la hausse des fonds propres de 344 K€.

En contrepartie, il a été tenu compte des hausses des Prêt (+191 K €) et des subventions (+322 K€) qui viennent atténuer cette augmentation de fonds propres.

Réhabilitations logements :

Une grande part de cette baisse de fonds propres (-530 K€) provient d'une transformation de logement en structure d'hébergement (-192 K€). Le reliquat est dû à plusieurs annulations de travaux.

L'utilisation de prêt Libre a permis aussi de baisser l'utilisation de fonds propres (-354 K€)

Réhabilitation logements – MPPG 2019 :

Réhabilitation logements – MPPG 2019 :

Ce programme de réhabilitation d'environ 1 000 logements a enregistré des Plus-Values (+74 K€), des révisions (+ 151 K€) et des Coûts internes / Surcoûts COVID (+323 K€).

Les emprunts ont été revus à la baisse de 312.000 Euros.

La baisse des fonds propres s'explique avant tout par la notification de la subvention FEDER (+ 1000 K€) sur 06/2020.

Réhabilitations Structures Hébergements :

Les montants définitifs sont fidèles au prévisionnel. La hausse des coûts est compensée par l'affectation de prêt libre.

Il vous est proposé de bien vouloir valider la clôture financières des opérations présentées répertoriés dans les tableaux ci-après.

Délibération : Le Conseil d'administration adopte à l'unanimité le bilan des opérations financières des immobilisations locatives présentées dans le tableau ci-dessous et le montant de l'excédent à affecter à l'investissement.

OPERATIONS COMPTABLES DE CLOTURES FINANCIERES 2024 - TABLEAU RECAPITULATIF

FONDS PROPRES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ECART
Constructions Neuves	3 959 402,00	4 981 338,96	1 021 936,96
Amélioration	6 668 896,51	6 138 438,89	-530 457,62
Amélioration SH	0,00	0,00	0,00
Amélioration MPGP 2019	2 258 860,26	2 120 442,01	-138 418,25
Total général	12 887 158,77	13 240 219,86	353 061,09

CATEGORIES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ECART
Constructions Neuves			
DEPENSES	36 008 107,00	37 544 852,84	1 536 745,84
EMPRUNTS	30 392 790,00	30 584 752,78	191 962,78
SUBVENTION	1 655 915,00	1 978 761,10	322 846,10
FONDS PROPRES	3 959 402,00	4 981 338,96	1 021 936,96
Amélioration			
DEPENSES	10 116 623,68	9 955 816,66	-160 807,02
EMPRUNTS	2 999 646,24	3 354 542,04	354 895,80
SUBVENTION	448 070,93	462 835,73	14 764,80
FONDS PROPRES	6 668 896,51	6 138 438,89	-530 457,62
Amélioration MPGP 2019			
DEPENSES	15 270 996,71	15 820 442,01	549 445,30
EMPRUNTS	13 012 000,00	12 700 000,00	-312 000,00
SUBVENTION	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
FONDS PROPRES	2 258 860,26	2 120 442,01	-138 418,25
Amélioration Structures Hébergement			
DEPENSES	6 115 741,39	6 117 609,53	1 868,14
EMPRUNTS	4 644 236,78	4 779 765,96	135 529,18
SUBVENTION	405 431,00	406 363,00	932,00
PGR	1 066 073,61	1 042 520,05	-23 553,56
FONDS PROPRES	0,00	0,00	0,00

Excédent à affecter à l'investissement	13 240 219,86
---	----------------------

OPERATIONS COMPTABLES DE CLOTURES FINANCIERES 2024 - TABLEAU RECAPITULATIF SIEG

FONDS PROPRES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ECART
Constructions Neuves	3 721 938,00	4 949 328,82	1 227 390,82
Amélioration	6 465 737,11	6 017 364,88	-448 372,23
Amélioration SH	0,00	0,00	0,00
Amélioration MPGP 2019	2 196 721,26	1 842 664,93	-354 056,33
Total général	12 384 396,37	12 809 358,63	424 962,26

CATEGORIES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ECART
Constructions Neuves			
DEPENSES	31 907 103,00	33 741 417,70	1 834 314,70
EMPRUNTS	26 529 250,00	26 922 805,78	393 555,78
SUBVENTION	1 655 915,00	1 869 283,10	213 368,10
FONDS PROPRES	3 721 938,00	4 949 328,82	1 227 390,82
Amélioration			
DEPENSES	9 759 808,04	9 633 332,65	-126 475,39
EMPRUNTS	2 846 000,00	3 153 132,04	307 132,04
SUBVENTION	448 070,93	462 835,73	14 764,80
FONDS PROPRES	6 465 737,11	6 017 364,88	-448 372,23
Amélioration MPGP 2019			
DEPENSES	14 985 757,71	15 523 764,93	538 007,22
EMPRUNTS	12 788 900,00	12 700 000,00	-88 900,00
SUBVENTION	0,00	981 100,00	981 100,00
FONDS PROPRES	2 196 721,26	1 842 664,93	-354 056,33
Amélioration Structures Hébergement			
DEPENSES	6 015 054,00	6 117 609,53	102 555,53
EMPRUNTS	4 644 236,78	4 779 765,96	135 529,18
SUBVENTION	405 431,00	406 363,00	932,00
PGR	965 386,22	931 480,57	-33 905,65
FONDS PROPRES	0,00	0,00	0,00

Excédent à affecter à l'investissement	12 809 358,63
---	----------------------

OPERATIONS COMPTABLES DE CLOTURES FINANCIERES 2024 - TABLEAU RECAPITULATIF HORS SIEG

FONDS PROPRES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ECART
Constructions Neuves	237 464,00	32 010,14	-205 453,86
Amélioration	203 159,40	121 074,01	-82 085,39
Amélioration SH	0,00	0,00	0,00
Amélioration MPGP 2019	62 139,00	277 777,08	215 638,08
Total général	502 762,40	430 861,23	-71 901,17

CATEGORIES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ECART
Constructions Neuves			
DEPENSES	4 101 004,00	3 803 435,14	-297 568,86
EMPRUNTS	3 863 540,00	3 661 947,00	-201 593,00
SUBVENTION	0,00	109 478,00	109 478,00
FONDS PROPRES	237 464,00	32 010,14	-205 453,86
Amélioration			
DEPENSES	356 815,64	322 484,01	-34 331,63
EMPRUNTS	153 646,24	201 410,00	47 763,76
SUBVENTION	0,00	0,00	0,00
FONDS PROPRES	203 159,40	121 074,01	-82 085,39
Amélioration MPGP 2019			
DEPENSES	285 239,00	296 677,08	11 438,08
EMPRUNTS	223 100,00	0,00	-223 100,00
SUBVENTION	0,00	18 900,00	18 900,00
FONDS PROPRES	62 139,00	277 777,08	215 638,08
Amélioration Structures Hébergement			
DEPENSES	100 687,39	0,00	-100 687,39
EMPRUNTS	0,00	0,00	0,00
SUBVENTION	0,00	0,00	0,00
PGR	100 687,39	111 039,48	10 352,09
FONDS PROPRES			0,00

Excédent à affecter à l'investissement	430 861,23
---	-------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ FINANCES

◆ BILAN COMPTABLE

- ✓ Approbation des comptes de l'exercice 2023 – affectation du résultat Rapport du commissaire aux comptes

Conformément aux dispositions de l'article R.423-28 du Code de la construction et de l'habitation, le compte financier, certifié par le commissaire aux comptes et accompagné du rapport du Directeur général sur l'activité de l'office durant ce même exercice, est présenté au Conseil d'administration pour approbation au plus tard le 30 juin qui suit la clôture de l'exercice.

La présentation du compte financier permet de distinguer la section de fonctionnement de la section investissement.

A. La section de fonctionnement

- Les produits de la section de fonctionnement sont arrêtés à la somme de 111.647.437 € dont 7.173.963 € de récupération de charges locatives.

Le montant des loyers s'élève à 75.205.826 € et représentent 67 % des produits, soit une hausse de 4.356.532 € par rapport à 2022.

Cette augmentation s'explique pour 2.277.181 € par les livraisons de nouveaux logements et les acquisitions de logements entre 2022 et 2023.

Par ailleurs, conformément à la décision du Conseil d'administration et de la Loi de Finance 2023, une majoration générale des loyers des logements familiaux a été limitée à hauteur de 3,5 % (loyer et accessoires) au 1er janvier 2023. La majoration des loyers et la baisse de la vacance a un impact de 2.197.078 €.

Les autres mouvements de patrimoine (ventes, démolitions) ont un impact limité.

L'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) de 2.919.792 € sur les loyers 2023.

Par ailleurs, ont été enregistrés :

- 7.263.458 € de produits de cessions (6,5 % des produits) provenant principalement de la vente à des particuliers de 58 logements conventionnés pour 6.139.028 €, de la vente de 4 locaux commerciaux pour 425.040 €, de 2 résiliations de baux emphytéotiques pour 175.000 €, ainsi que de 499.188 € d'indemnités d'assurance sur les immeubles sinistrés remis en service dans l'exercice.
- 846.756 € de contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie (3^{ème} ligne de quittance) (contre 746.489 € en 2022).

- 1.664.029 € de produits correspondant aux coûts internes de production des travaux immobilisés ou en stocks et aux frais financiers immobilisés des logements neufs,
- 608.702 € de produits de cession de Certificats d'Economie d'Énergie à EDF engendrés par le volume des travaux de réhabilitation énergétique contre 2.472.359 € en 2022,
- Les disponibilités (dont les valeurs mobilières de placement hors ligne de crédit) s'élevaient à 66,3 millions d'euros au 31/12/2023 dont 58,4 millions d'euros en comptes de placement à court terme. L'ensemble des placements financiers a rapporté 1.852.978 € en 2023.
- 5.142.900 € de produits exceptionnels relatifs aux demandes de dégrèvement d'impôt portant principalement sur la taxe foncière à la suite des travaux réalisés sur le patrimoine de l'office.

➤ **Les charges de fonctionnement sont arrêtées à 102.569.891 € dont 7.547.114 € de charges locatives récupérables.**

Durant l'exercice 2023, les plus gros postes comptabilisés en charges ont été :

- 8.874.457 € de travaux de gros entretien dont 253.773 € de charges récupérables. Le volume de gros travaux reste important et reflète notre engagement sur la rénovation énergétique du patrimoine. Cette dépense s'élevait à 9.673.923 € en 2022.
- 1.934.531 € pour les contributions à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Leur montant était de 1.858.996 € en 2022.
- 7.599.762 € d'imposition aux taxes foncières non récupérables. Cette dépense s'élevait à 6.947.814 € en 2022. Soit une augmentation de 9%-
- 11.576.797 € de charges de personnel (salaires, charges et taxes sur salaires). Les salaires représentent 15,4 % des loyers pour un effectif moyen de 206 salariés employés pendant l'exercice. Cette dépense s'élevait à 10.528.298 € en 2022 pour un effectif moyen de 191 personnes.
- 931.677 € de primes d'assurance dont 408.050 € d'assurance obligatoire Dommages Ouvrages en lien avec les travaux en cours de construction et de réhabilitation. Ce poste fluctue en fonction de la date de démarrage des chantiers ou de la date de livraison. La prime d'assurance multirisques de 2023 s'élève à 457.077 € à elle seule.
- 1.591.828 € de rémunération d'intermédiaires et honoraires dont 560.211 € de diagnostics immobiliers, représentant le poste le plus important des honoraires.
- Les pertes sur créances irrécouvrables se sont élevées à 325.726 €, ce qui représente 0.43 % des loyers en 2023. Les effacements de dettes prononcés dans le cadre de procédures de surendettement représentent 52.281 € (contre 77.771 € en 2022).
- 13.929.348 € en charges financières. Soit une augmentation de 6.751.905 € conséquence directe de la hausse du taux du livret A. Les effets vont se prolonger sur 2024 en tenant compte de l'inertie des emprunts de la Banque des Territoires (CDC) avec une hausse prévue de 4 millions. Pour information, la dette financière à la clôture de l'exercice s'élève à 594.717.868 € (dont capitaux restant dus sur emprunts de 580.678.701 €).

- 1.890.504 € de charges exceptionnelles autres que les charges calculées. Elles comptabilisent notamment, les travaux à la suite des sinistres pour 779.270 €, les surcoûts acceptés après la signature d'un protocole d'accord avec l'entreprise titulaire du marché de 2D/3D hors site pour 425.975 €, les surcoûts de chantiers ayant fait l'objet d'une provision antérieure pour 424.766 €, les dépenses liées aux démolitions pour 66.912 €.
 - 3.538.781 € d'amortissements et de provisions exceptionnels dont 2.471.383 € de provisions pour risques et charges liés à des restructurations de sites (surcoûts de travaux de constructions neuves ou de réhabilitation, malfaçons, travaux Energiesprong...), 772.242 € liés à la démolition, 275.156 € sur des immeubles sinistrés et 20.000 € de risques juridiques.
- **La différence entre ces produits et ces charges génère un résultat excédentaire de 9.077.547 € dont 8.493.917 € issus des activités relevant du Service d'Intérêt Général (SIEG).**

Le résultat comptable, après neutralisation des produits et charges sans incidence sur la trésorerie, dégage une capacité d'autofinancement de 33.544.332 € contre 37.921.593 € en 2022.

L'autofinancement net HLM s'élève à 10.738.663 € pour l'exercice 2023, soit 14 % des loyers contre 18 % en 2022. Malgré cette baisse, la moyenne des ratios des 3 derniers exercices se maintient à 18 % ce qui permet à l'office de disposer d'une capacité financière suffisante pour maintenir à long terme son effort de construction et de réhabilitation.

B. La section d'investissement

Le tableau des emplois et des ressources fait apparaître un total de ressources de 92 millions d'euros contre 160 millions en 2022. Cette évolution est liée à une évolution moins rapide de la dette financière.

La variation de fonds de roulement net global affiche un prélèvement sur les ressources nettes de 15.193.959 € en 2023. La variation de trésorerie a diminué de 4.139.173 €.

La différence entre les emplois et ressources permanents fait apparaître un fonds de roulement de 78.583.899 €, soit 9 % des ressources permanentes.

C. Affectation du résultat 2023 et Provision Gros Entretien (PGE)

Il vous est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2023 de la manière suivante :

PROPOSITION D'AFFECTATIONS DU RESULTAT 2023

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		36 562 414,89 €		35 884 011,01 €		678 403,88 €
12 - Résultat de l'exercice 2023		9 077 546,52 €		8 493 916,87 €		583 629,65 €
AFFECTATIONS :						
10 - Affectation aux réserves :						
1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	32 903 383,25 €		32 224 979,37 €		678 403,88 €	
10685-106851 Réserves sur cessions immobilières	4 563 046,22 €		4 452 097,49 €		110 948,73 €	
10688-106881 Réserves diverses	5 000 000,00 €		5 000 000,00 €		- €	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	3 173 531,94 €		2 700 851,02 €		472 680,92 €	
TOTAL	45 639 961,41 €	45 639 961,41 €	44 377 927,88 €	44 377 927,88 €	1 262 033,53 €	1 262 033,53 €

◆ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Conformément aux règles de la comptabilité de commerce dont dépendent les Offices Publics de l'Habitat, Maine et Loire Habitat a fait le choix de comptabiliser ses dépenses programmées de gros entretien sur deux exercices sous forme de provision pour gros entretien (PGE).

Une actualisation du programme d'entretien est réalisée à la clôture des comptes et entraine un ajustement de la provision nécessaire. Le montant de la provision pour gros entretien au 31/12/2023 est de 4.281.901 €.

Après avoir délibéré et après avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes, il vous est demandé de bien vouloir approuver le compte financier du Directeur général pour l'exercice 2023 conformément au bilan et au compte de résultat ci-annexés.

Délibération :

Le Directeur général rappelle que la situation financière de l'office est bonne.

Le Conseil d'administration, après avoir entendu, d'une part, l'exposé du Directeur général et, d'autre part, les conclusions du Commissaire aux comptes et pris en compte les observations suivantes :

- **Le Commissaire aux comptes certifie qu'au regard des missions qui lui incombent que les comptes sont réguliers et sincères**
- **Approuve à l'unanimité le compte financier du Directeur général pour l'exercice 2023,**
- **Affecte le résultat de l'exercice 2023 conformément au tableau ci-dessous.**

PROPOSITION D'AFFECTATIONS DU RESULTAT 2023

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		36 562 414,89 €		35 884 011,01 €		678 403,88 €
12 - Résultat de l'exercice 2023		9 077 546,52 €		8 493 916,87 €		583 629,65 €
AFFECTATIONS :						
10 - Affectation aux réserves :						
1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	32 903 383,25 €		32 224 979,37 €		678 403,88 €	
10685-106851 Réserves sur cessions immobilières	4 563 046,22 €		4 452 097,49 €		110 948,73 €	
10688-106881 Réserves diverses	5 000 000,00 €		5 000 000,00 €		- €	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	3 173 531,94 €		2 700 851,02 €		472 680,92 €	
TOTAL	45 639 961,41 €	45 639 961,41 €	44 377 927,88 €	44 377 927,88 €	1 262 033,53 €	1 262 033,53 €

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				263 590,66	113 555,03
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	79 752,96	25 078,57	54 674,39		54 548,02
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 347 915,78	1 138 999,51	208 916,27		59 007,01
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				776 519 894,97	721 874 765,12
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	75 171 491,43	0,00	75 171 491,43		68 716 537,36
212	Agencements et aménagements de terrains	132 346,21	132 346,21	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	992 216 314,77	392 626 574,09	599 589 740,68		560 744 411,17
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	33 941 532,95	14 787 514,46	19 154 018,49		15 862 228,84
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	10 331 389,66	5 492 106,17	4 839 283,49		4 859 709,47
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	134 812 330,02	57 368 540,49	77 443 789,53		71 373 434,78
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 677 698,87	2 356 127,52	321 571,35		318 443,50
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				50 356 530,33	55 462 289,99
2312	Terrains	6 923 080,34	0,00	6 923 080,34		6 348 636,83
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	43 433 449,99	0,00	43 433 449,99		49 113 653,16
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				7 282 406,83	7 260 369,13
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	6 983 091,00	0,00	6 983 091,00		6 983 091,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	299 315,83	0,00	299 315,83		277 278,13
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	1 308 349 709,81	473 927 287,02	834 422 422,79	834 422 422,79	784 710 979,27
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				552 489,48	552 213,80
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	390 259,22	65 000,00	325 259,22		504 923,80
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	227 230,26	0,00	227 230,26		47 290,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	1 090 434,12	0,00	1 090 434,12	1 090 434,12	2 384 543,08
	CREANCES D'EXPLOITATION				31 323 747,23	31 581 372,43
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 103 441,40	0,00	6 103 441,40		5 641 537,40
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	1 362,42	0,00	1 362,42		277 174,56
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 863 159,38	1 644 662,65	218 496,73		318 791,45
418	Produits non encore facturés	697 260,14	0,00	697 260,14		455 924,79
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	6 504 316,70	0,00	6 504 316,70		6 306 408,17
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 798 869,84	0,00	17 798 869,84		18 581 536,06
	CREANCES DIVERSES (3)				8 707 202,17	6 898 846,78
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	5 664 844,07	0,00	5 664 844,07		5 525 607,25
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	3 029 201,46	0,00	3 029 201,46		1 356 729,74
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	12 946,84	0,00	12 946,84		16 299,99
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	209,80	0,00	209,80		209,80
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	614 505,81	0,00	614 505,81	614 505,81	614 403,67
	DISPONIBILITES				66 324 383,09	70 479 455,13
511	Valeur à l'encaissement	16 618,74		16 618,74		20 097,90
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	58 437 135,25		58 437 135,25		60 505 785,39
5188	Intérêts courus à recevoir	469 782,23		469 782,23		36 563,97
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 400 846,87		7 400 846,87		9 917 007,87
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	147 238,56		147 238,56	147 238,56	68 318,99
	ACTIF CIRCULANT (II)	110 469 663,11	1 709 662,65	108 760 000,46	108 760 000,46	112 579 153,88
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	11 755,22		11 755,22	11 755,22	35 066,82
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 418 831 128,14	475 636 949,67	943 194 178,47	943 194 178,47	897 325 199,97
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					5 500 000,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		187 833 100,41	173 800 844,30
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	1 502 329,28		1 502 329,28
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	145 795,53		145 795,53
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	137 597 682,49		128 504 680,24
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	18 531 974,95		9 483 308,11
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	48 548 165,30		43 608 911,44
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 972 429,69		4 483 696,17
10688	Reserves diverses	39 127,81		39 127,81
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	36 562 414,89	36 562 414,89	36 121 129,04
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	35 884 011,01		36 121 129,04
12	Résultat de l'exercice (a)	9 077 546,52	9 077 546,52	14 738 427,96
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 493 916,87		13 565 168,33
		Montant brut Insc.au résultat		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	118 545 387,09 45 003 199,87	73 542 187,22	71 226 397,99
14	PROVISIONS REGLEMEENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	315 015 249,04	315 015 249,04	303 886 799,29
15	PROVISIONS		12 138 356,00	11 352 285,00
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	4 281 901,00		4 894 933,00
153-158	Autres provisions pour charges	7 856 455,00		6 457 352,00
	PROVISIONS (II)	12 138 356,00	12 138 356,00	11 352 285,00
162	DETTES FINANCIERES (1)		594 717 867,97	568 260 882,19
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	9 853 433,21		9 569 837,73
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		569 293 314,98	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	486 110 568,73		459 050 668,49
1642	C.G.L.L.S	0,00		1 192,44
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	83 182 746,25		88 305 898,74
165	Dépôts et cautionnements reçus :		5 174 015,35	
1651	Dépôts de garantie des locataires	5 174 015,35		5 032 030,49
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		10 397 104,43	
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	236 295,98		236 295,98
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	1 295 657,00		1 335 257,00
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	593 173,30		608 970,23
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	8 260 222,93		4 085 664,27
16883	Intérêts compensateurs	11 755,22		35 066,82
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients crédeurs		1 088 200,80	933 073,27
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	913 138,45		844 203,20
Autres 419	Autres	175 062,35		88 870,07
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		7 277 556,85	5 930 775,64
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	4 283 548,86		2 784 804,26
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	1 885,28		15 729,71
	Dettes fiscales, sociales et autres	2 992 122,71		3 130 241,67
404-405-4084-4088 partiel	DETTES DIVERSES		12 863 605,92	6 951 833,71
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	11 867 163,40		6 062 712,11
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
4615	Opérations pour le compte de tiers	188 744,10		216 108,42
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	807 698,42		673 013,18
4871-4878	Produits constatés d'avance		93 341,89	9 550,87
4872	Au titre de l'exploitation et autres	93 341,89		9 550,87
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	616 040 573,43	616 040 573,43	582 086 115,68
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	943 194 178,47	943 194 178,47	897 325 199,97
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	568 518 460,17		542 026 379,41
	(1) Dont à moins d'un an.	26 199 407,80		26 234 502,78

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			79 816 766,06	0,00	74 331 661,14	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			24 121 206,45	0,00	22 775 212,05	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
602	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		179 940,26	179 940,26		47 290,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		204 362,17	204 362,17		218 959,90	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 219,67	1 219,67		116,38	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	706 910,75	431 424,11	1 138 334,86		1 032 257,24	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 536 312,11	726 838,52	3 263 150,63		2 597 647,95	
613	Locations		178 587,18	178 587,18		134 596,52	
614	Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
6151 (QHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 970 472,49	316 983,49	3 287 455,98		2 972 521,25	
6152 (QHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	253 772,62	8 620 684,21	8 874 456,83		9 673 923,40	
6156	Maintenance	0,00	304 300,23	304 300,23		263 516,55	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	531 633,17	531 633,17		349 156,98	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	37 797,90	37 797,90		36 539,66	
616	Primes d'assurances		931 676,94	931 676,94		570 624,20	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	39 294,94	39 294,94		14 749,98	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 591 827,92	1 591 827,92		1 528 993,07	
623	Publicité, publications, relations publiques		133 057,35	133 057,35		91 624,62	
625	Déplacements, missions et réceptions		73 076,31	73 076,31		58 967,44	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 934 531,00	1 934 531,00		1 858 996,00	
6285	Redevances		685 181,83	685 181,83		657 937,43	
Autres comptes 61 et 62	Autres	986,40	731 321,28	731 321,28		666 793,48	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			9 929 886,42	0,00	9 088 311,45	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 117 638,61	1 117 638,61		995 440,37	
63512	Taxes foncières	0,00	7 599 762,20	7 599 762,20		6 947 814,28	
Autres 635-637	Autres	1 024 760,02	187 725,59	1 212 485,61		1 145 056,80	
64	Charges de personnel			10 459 158,43	0,00	9 532 857,73	0,00
641-6481	Salaires et traitements	53 900,00	8 031 563,86	8 085 463,86		7 331 737,04	
645-647-6485	Charges sociales	0,00	2 373 694,57	2 373 694,57		2 201 120,69	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			34 791 919,18	0,00	32 342 950,77	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		29 937 052,02	29 937 052,02		28 504 350,88	
Autres 6811	Autres immobilisations		404 180,17	404 180,17		414 475,18	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		828 718,99	828 718,99		597 393,67	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 939 526,00	2 939 526,00		2 631 513,04	
Autres 6815	Autres provisions		682 442,00	682 442,00		195 218,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			514 595,58	0,00	592 329,14	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		325 725,57	325 725,57		314 518,98	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	188 870,01	188 870,01		277 810,16	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			13 929 348,25	0,00	7 177 442,82	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
686	Charges d'intérêts (2) :		23 311,60	23 311,60		66 990,43	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		13 647 318,91	13 647 318,91		6 957 271,84	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		12 877,08	12 877,08		3 774,76	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		37,12	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		239 219,68	239 219,68		149 331,47	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		6 620,98	6 620,98		37,20	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			8 837 276,25	0,00	10 686 787,43	0,00
671	Sur opérations de gestion		75 185,81	75 185,81		148 884,96	
675	Sur opérations en capital :			5 223 309,38	0,00	6 927 850,26	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 407 990,87	3 407 990,87		4 720 255,65	
678	Autres		1 815 318,51	1 815 318,51		2 207 594,61	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 538 781,06	0,00	3 610 052,21	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		1 117 048,06	1 117 048,06		1 553 244,21	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		2 421 733,00	2 421 733,00		2 056 808,00	
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(13 500,00)	(13 500,00)		34 031,00	
	TOTAL DES CHARGES	7 547 114,39	95 022 776,17	102 569 890,56	0,00	92 229 922,39	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			9 077 546,52	0,00	14 738 427,96	0,00
	dont relevant du SIEG			8 493 916,87		13 565 168,33	
	dont ne relevant pas du SIEG			583 629,65		1 173 259,63	
	TOTAL GENERAL			111 647 437,08	0,00	106 968 350,35	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			(154 265,21)		100 415,56	
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		90 956 887,46	0,00	86 306 523,40	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		83 865 486,99	0,00	78 240 237,41	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	395 655,23			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	7 173 962,52			6 435 195,31	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 067 954,12			1 023 379,80	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	62 581 912,52			59 456 687,01	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	86 211,45			98 531,59	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	7 128 730,91			6 855 958,38	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	4 341 017,12			3 414 737,60	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	22 086,70			90 248,90	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	21 677,21			15 374,94	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	163 615,52			63 575,73	
Autres 708	Autres	882 663,69			786 548,15	
71	Production stockée (ou déstockage)		275,68	0,00	274 611,28	0,00
7133	Immeubles en cours	(179 664,58)			227 321,28	
7135	Immeubles achevés	179 940,26			47 290,00	
72	Production immobilisée		1 664 029,48	0,00	1 335 296,86	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	284 604,48			196 190,86	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 379 425,00			1 139 106,00	
74	Subventions d'exploitation		48 881,55	0,00	175 299,55	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	48 881,55			175 299,55	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 300 066,58	0,00	3 482 962,45	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	3 552 558,00			2 810 063,58	
78174	Dépréciations de créances	547 290,58			567 890,87	
Autres 781	Autres reprises	200 218,00			105 008,00	
791	Transferts de charges d'exploitation		255 942,93	0,00	292 850,62	0,00
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	822 204,25	822 204,25		2 505 265,23	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		1 936 549,09	0,00	927 089,56	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 852 978,47	1 852 978,47		919 756,23	
765-766-768	Autres (2)	83 570,62	83 570,62		7 333,33	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		18 754 000,53	0,00	19 734 737,39	0,00
771	Sur opérations de gestion	5 149 974,04	5 149 974,04		4 862 768,91	
	Sur opérations en capital		10 735 025,49	0,00	12 762 310,48	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	7 263 457,58			9 202 462,72	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 862 691,77			2 762 000,90	
778	Autres	608 876,14			797 846,86	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 869 001,00	2 869 001,00		2 109 658,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	111 647 437,08	111 647 437,08	0,00	106 968 350,35	0,00
				0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		111 647 437,08	0,00	106 968 350,35	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		449 384,20		(102 078,01)	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ BILANS

✓ Acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2023

Comme chaque année, notre organisme doit dresser un bilan des acquisitions et cessions immobilières de l'année précédente et présenter un rapport qui doit permettre au Conseil d'administration d'apprécier la politique immobilière de Maine-et-Loire Habitat.

Vous trouverez en annexe des tableaux relatifs aux acquisitions, cessions et affaires immobilières indiquant le programme, la nature du bien acquis ou cédé, le prix et les conditions de vente, l'avis des domaines, ainsi que les conventions diverses à savoir :

I - Acquisitions immobilières (terrains constructibles, baux emphytéotiques, acquisitions diverses)

II - Cessions immobilières et transactions diverses, dont la vente de logements locatifs sociaux du parc existant.

Je vous rappelle que ce bilan tient compte des transactions immobilières régularisées en 2022 (actes signés) et approuvées lors des différentes réunions du Bureau du Conseil d'administration.

I - ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

Les acquisitions immobilières réalisées en 2023 sont répertoriées comme suit :

A - Acquisition de terrains viabilisés (ou à viabiliser par Maine-et-Loire Habitat) ou bâti à réhabiliter et à démolir pour permettre la construction de logements locatifs neufs.

B - Baux emphytéotiques ou à construction

C - Acquisition logements existants

D - Acquisition en VEFA

A – Acquisition de terrains constructibles

Depuis sa séance du 6 mars 2018, le Conseil d'administration a décidé de supprimer le barème forfaitaire relatif aux acquisitions de terrains viabilisés. En effet, le contexte économique actuel couplé à l'évolution de paramètres locaux (taxes, marges locales, contraintes techniques et environnementales), aux formes urbaines de l'habitat et à la composition des logements ne permettent plus de généraliser la valorisation des emprises foncières sans risquer de compromettre l'équilibre de l'opération.

Le prix d'acquisition des emprises foncières est fixé par programme au regard des enjeux et des caractéristiques des opérations. Il reste néanmoins à indiquer qu'aujourd'hui en zone 3, le prix d'acquisition tend vers l'euro symbolique afin de garantir l'équilibre financier des opérations.

La TVA immobilière sur marge calculée sur le différentiel achat / revente du vendeur est appliquée depuis 2018 au taux de 10 %.

1) Logements locatifs (PLUS et PLAI)

Le bilan des acquisitions foncières de l'année 2023 porte sur des emprises foncières destinées à la construction de 276 logements neufs (37 individuels et 239 collectifs), des locaux d'activité (1 maison d'assistante maternelle, 1 crèche, restaurants, des bureaux 3 maisons de santé, 2 pharmacies, des salles de convivialité), le tout représentant une valeur globale HT de 1.842.227 € HT soit un montant de 6.675,73 € HT/logements (y compris maisons de santé, MAM et locaux d'activité) décomposée comme suit :

- ALLONNES - 10 logements individuels - 13 logements collectifs et 1 MAM pour 270.000 € HT
- AVRILLÉ – 35 logements collectifs - 6 logements individuels et 1 Crèche pour 1 €
- BEAUFORT-EN-VALLEE – 22 logements collectifs pour 209.000 € HT
- BRAIN-SUR-ALLONNES – 3 logements collectifs et 1 restaurant pour 1 €
- CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE – 26 logements collectifs pour 39.000 HT €
- DISTRÉ – 3 logements individuels et 13 logements collectifs pour 45.000 € HT
- DOUÉ-LA-FONTAINE – 12 logements collectifs - l'agence MLH et une brasserie pour 59.902 € HT.
- L'HOTELLERIE-DE-FLÉE – 3 logements individuels pour 25.500 € HT
- JARZÉ – 1 maison médicale pour 1 €
- MONTREUIL-JUIGNÉ – 3 logements individuels pour 39.000 € HT
- LA POSSONNIÈRE – 4 logements collectifs - 1 local commercial - 1 maison de santé et 1 pharmacie pour 248.510 € HT
- LA ROMAGNE – 1 maison de santé et 1 pharmacie pour 26.786 € HT
- SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE – 8 logements collectifs et 3 logements individuels pour 55.000 € HT
- SAINT-GERMAIN-SUR-MOINE – 5 logements individuels pour 35.000 € HT
- SAINT-LÉGER-DES-BOIS – 15 logements collectifs pour 100.000 € HT
- SAINTE-GEMMES -SUR-LOIRE – 15 logements collectifs pour 163.500 € HT
- SEGRÉ – 16 logements collectifs pour 85.000 € HT
- SEICHES-SUR-LE-LOIR – 4 logements individuels, 18 logements collectifs et une salle communale pour 220.000 € HT

- TIERCÉ – 35 logements collectifs - une salle commune et des locaux d'activité pour 221.025 € HT
- TIERCÉ – 4 logements collectifs pour 1 €

2) Acquisitions diverses

En 2023, notre organisme a acquis du foncier complémentaire dans le cadre d'opérations de construction de logements locatifs, pour des réajustements de limites de propriété ou pour revente à des locataires-accédant suite à des anomalies de bornage, soit 552 m² et un lot de copropriété pour un montant global de 703 €.

- CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE – La Cigale – 14 m² pour 700 €
- CHOLET – Les Jardins du Lac – (lot de copropriété) pour 1 €
- MONTSOREAU – Le Moulin de la Tranchée – 336 m² pour 1 €
- SAINT-CRESPIN-SUR-MOINE – Rue du Coteau - 202 m² pour 1 €

B – Baux emphytéotiques et à construction

En 2023, Maine-et-Loire Habitat a conclu 1 bail à construction à :

- ECHEMIRE avec la commune pour une durée de 65 ans moyennant un loyer de 1 €/an permettant la construction de 4 logements individuels

C – Acquisitions d'ensembles immobiliers

1) Acquisition logements existants

En 2023, Maine-et-Loire Habitat a fait l'acquisition à :

- LONGUE-JUMELLES – acquisition de 2 logements pour 168.000 €
- LE PUISET-DORE – acquisition d'1 logement pour 85.500 €

Le tout pour un montant de 253.500 €.

2) Acquisition de biens particuliers

En 2023 notre organisme a acquis en pleine propriété des gendarmeries et maisons de santé pour un prix total de 8.604.940 € HT

- CANDÉ – Gendarmerie pour 650.000 € HT
- LE LION-D'ANGERS – Gendarmerie pour 565.858 € HT
- LE LION-D'ANGERS – Maison de santé pour 2.262.461 € HT
- MONTREVAULT – Gendarmerie pour 1.040.000 € HT
- PELLOUAILLES-LES-VIGNES – Gendarmerie pour 650.000 € HT
- SEGRÉ – Gendarmerie pour 2.760.776 € HT
- SEICHES-SUR-LE-LOIR – Gendarmerie pour 675.845 € HT

D – Acquisition logements en VEFA

Notre organisme a acquis 50 logements (27 logements individuels et 23 logements collectifs) en état futur d'achèvement pour un montant total de 7.459.409 € HT, soit une moyenne de 149.188 € /logement sur les communes suivantes :

- CHEMILLÉ– Val d'Hyrôme auprès de la société Bwood Construction, un ensemble immobilier composé de 7 logements individuels représentant une valeur de 1.153.600 € HT.
- CHEMILLÉ – Domaine d'Anjou auprès de la société NEXITY, un ensemble immobilier composé de 6 logements individuels et 2 logements collectifs représentant une valeur de 1.419.860 € HT.
- GESTÉ – Rue du Souvenir auprès de la société SCCV du Layon composé de 4 logements individuels, 21 logements collectif et une salle communale représentant une valeur de 3.216.033 € HT
- CHEMILLÉ – Melay Rue des Sports auprès de la société VIVAPROM, un ensemble immobilier composé de 10 logements individuels représentant une valeur de 1.669.916 € HT

II - CESSIONS IMMOBILIÈRES ET TRANSACTIONS DIVERSES

En ce qui concerne les cessions immobilières et transactions diverses, il convient de présenter les différents types de dossiers à savoir :

- A - Ventes de logements du patrimoine existant
- B - Transactions diverses

A – Ventes du patrimoine existant

En 2023, 58 actes ont été réalisées

Prix de vente moyen

	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Total	
Moyenne prix de vente 2023	70 543 €	101 806 €	123 982 €	113 150 €	6 139 028 €	Soit une moyenne de 105 845 € par logement

Types de logements vendus en 2023

Type	2023	2022
Type 2	6	5
Type 3	32	39
Type 4	18	22
Type 5	2	1
TOTAL	58	67

Liste des logements vendus par communes (tableau récapitulatif)

Réf ensemble	Réf Lgt	Commune	Type	Prix de vente
0398	0001	AMBILLOU CHÂTEAU	3	93 750 €
0188	0007	BEAUFORT EN VALLEE	3	79 200 €
0129	0001	BEAUFORT EN VALLEE	5	100 100 €
0188	0003	BEAUFORT EN VALLEE	4	150 000 €
0206	0036	BEAUPREAU	3	93 800 €
0206	0017	BEAUPREAU	3	93 800 €
0153	0012	CANTENAY EPINARD	2	67 320 €
0153	0002	CANTENAY EPINARD	2	66 140 €
0762	0002	CHATEAUNEUF SUR SATHE	3	132 480 €
1174	0004	CHAZE SUR ARGOS	4	119 000 €
1174	0002	CHAZE SUR ARGOS	3	99 400 €
1064	0009	DAUMERAY	3	111 772 €
0547	0003	ECOUFLANT	3	100 800 €
0547	0006	ECOUFLANT	4	137 600 €
0547	0005	ECOUFLANT	4	135 100 €
0687	0011	FONTAINE GUERIN	4	94 600 €
0697	0007	GREZ NEUVILLE	4	147 000 €
0538	0007	LA MENITRE	3	103 100 €
0850	0005	LA POMMERAYE	4	132 000 €
0154	0004	LA POMMERAYE	4	102 200 €
0297	0008	LA POMMERAYE	3	125 400 €
0297	0006	LA POMMERAYE	3	88 500 €
0297	0003	LA POMMERAYE	3	88 500 €
0850	0008	LA POMMERAYE	4	132 000 €
0529	0001	LA POSSONNIERE	2	85 900 €
0529	0002	LA POSSONNIERE	3	109 700 €
0274	0005	LE LOUROUX BECONNAIS	3	96 060 €
0798	0001	LE LOUROUX BECONNAIS	3	116 619 €
0159	0008	LE LOUROUX BECONNAIS	4	107 610 €
0274	0014	LE LOUROUX BECONNAIS	3	87 100 €
0238	0007	MAZE	3	83 300 €
0238	0002	MAZE	3	83 300 €

Réf ensemble	Réf Lgt	Commune	Type	Prix de vente
0238	0005	MAZE	4	105 400 €
0912	0001	MAZE	2	73 100 €
0238	0013	MAZE	3	91 880 €
0420	0005	MONTILLIERS	4	123 500 €
0130	0004	MONTJEAN SUR LOIRE	3	111 600 €
0633	0006	POUANCE	5	126 200 €
0365	0001	SAINT HILAIRE DU BOIS	3	69 300 €
0481	0005	SAINT MARTIN DU BOIS	3	91 000 €
0498	0004	SOULAIRE ET BOURG	3	107 800 €
0126	0001	ST FLORENT LE VIEIL	4	100 320 €
0650	0003	ST GEORGES SUR LOIRE	4	125 500 €
0650	0004	ST GEORGES SUR LOIRE	4	127 100 €
0989	0003	ST GEORGES SUR LOIRE	3	123 276 €
0650	0003	ST GEORGES SUR LOIRE	3	106 300 €
0989	0004	ST GEORGES SUR LOIRE	4	148 358 €
0989	0006	ST GEORGES SUR LOIRE	4	139 093 €
2222	0001	ST LEZIN	3	96 480 €
2222	0003	ST LEZIN	2	56 300 €
0739	0014	ST MARTIN DU FOUILLOUX	3	113 900 €
0324	0007	ST MARTIN DU FOUILLOUX	4	105 300 €
0684	0003	THORIGNE D'ANJOU	3	127 500 €
0468	0002	THOUARCE	3	120 260 €
0532	0005	TIERCE	3	125 290 €
0136	0011	TORFOU	2	74 500 €
0125	0009	VALANJOU	3	96 720 €
0413	0002	VILLEMOSAN	3	89 900 €

B – Cessions et transactions diverses

1) Ventes de locaux d'activité

En 2023, Maine-et-Loire Habitat a vendu 4 locaux d'activité d'une superficie totale de 283 m² pour un montant global de 425.040 € HT décomposé comme suit :

- BRIOLLAY – Rue Henri Matisse : Cave de 60 m² pour un montant de 90.000 € HT.
- JUIGNÉ-SUR-LOIRE – Espace Chambretault – Agence immobilière pour une surface totale de 43 m² pour un montant de 64.785 € HT.
- JUIGNÉ-SUR-LOIRE – Espace Chambretault – Brasserie / Restaurant pour une superficie totale de 114 m² pour un montant de 170.730 € HT
- MONTJEAN-SUR-LOIRE – Rue d'Anjou – Salon de coiffure pour une superficie totale de 66 m² pour un montant de 99.525 € HT

Les prix de vente ont été calculés en tenant compte de l'avis des Domaines, après avis favorable des communes et de l'équilibre financier.

2) Ventés spécifiques

En 2023, notre organisme a réalisé 1 vente spécifique

- BEAUPREAU - Vente de 8 studios – Lotissement les Facturières au profit de la SCI MONGAZON pour un prix de 395.655 € HT.

3) Cessions diverses

Les cessions diverses portent sur le type de biens ci-après :

- Rétrocessions voiries, espaces verts ou réajustement de limite de propriété
 - AMBILLOU-CHATEAU – Rue de Bourdiganne - Rétrocession des voiries au profit de la commune au prix de 1 €
 - AVRILLÉ – Quartier Pasteur – Echange parcellaire pour réajustement de limites de propriété avec la commune, sans soulte €.
 - BAUGÉ – Les Brisées - Rétrocession pour réajustement des limites de propriété au profit de la commune au prix d'1 €.
 - CHEMILLÉ – Cœur de Ville – Rétrocession des voiries et espaces communs auprès de la commune au prix d'1 €
 - CHEVIRÉ-LE-ROUGE – Cession d'une bande de terrain auprès d'un privé au prix d'1 €
 - DOUÉ-LA-FONTAINE – Echange de parcelles dans le cadre d'un réajustement des limites de propriété avec la commune, sans soulte
 - LOIRÉ – Rue des Acacias – Rétrocession VRD au profit de la commune au prix d'1 €
 - LE MAY-SUR-EVRE – La Baronnerie -Rétrocession d'un espace vert dans le cadre d'un réajustement des limites de propriété au prix d'1 €
 - MONTILLIERS – Rue du Prieuré – Rétrocession VRD au profit de la commune au prix d'1 €
 - SOULAIRE-ET-BOURG – Cession dans le cadre d'un réajustement des limites de propriété au profit de la commune au prix d'1 €
 - TRELAZÉ – Cession dans le cadre d'un réajustement des limites de propriété au profit de l'aménageur BESNIER au prix de 1 €
 - VALANJOU – Rue de l'Astrée – Rétrocession dans le cadre d'un réajustement des limites de propriété au profit de la commune au prix d'1 €

- Avenants / Résiliation baux emphytéotiques
 - CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE – Rue du Câble – Résiliation du bail emphytéotique conclu avec la commune afin de racheter l’emprise + un terrain complémentaire en pleine propriété. Ceci devant permettre la construction de 26 logements collectifs. Une indemnité de résiliation de 100.000 € a été versée à l’office.
 - CHEMILLÉ – Rue des Violettes – Avenant au bail emphytéotique afin d’exclure des parcelles du bail conclu avec la commune. Sans incidence financière.
 - FONTEVRAUD-L’ABBAYE – Allée Ste Catherine – Prorogation du bail emphytéotique de 20 ans afin permettre l’amortissement des travaux réalisés
 - LE LION-D’ANGERS – Rue Henri et Robert de Cholet – Prorogation du bail emphytéotique de 4 ans afin de permettre l’amortissement des travaux réalisés
 - LONGUÉ-JUMELLES – Rue de l’Usine à Gaz – Résiliation partielle du bail emphytéotique avec la commune afin d’extraire 2 logements et permettre à l’office de les acheter en pleine propriété. Une indemnité de résiliation de 75.000 € a été versée à l’office.
 - MOZÉ-SUR-LOUET – Promenade du Pré Pelote - Prorogation du bail emphytéotique de 27 ans afin permettre l’amortissement des travaux réalisés

- Convention de servitude et statuts Association Syndicale Libre (ASL)
 - ALLONNES – Rue Armand Quenard : constitution de servitude de passage entre Maine-et-Loire Habitat et la commune
 - SAINT-MACAIRE-EN-MAUGES - Abandon de mitoyenneté d’un mur entre la propriété de l’office et un riverain

Je vous remercie de bien vouloir donner votre avis sur ce bilan des acquisitions et cessions immobilières de l’année 2023.

Délibération : le Conseil d’administration prend connaissance du bilan des acquisitions et cessions foncières et immobilières de l’année 2023 et n’émet aucune observation.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GESTION LOCATIVE

◆ COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

✓ Rapport annuel – année 2023

L'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu'annuellement la Commission d'attribution des logements rend compte de son activité au Conseil d'administration.

Les quatre Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) décentralisées se sont réunies 95 fois dans le courant de l'année 2023 au sein des 4 CALEOL décentralisées. 3628 dossiers de candidats postulants ont été étudiés soit une moyenne de 38 dossiers par séance.

Maine-et-Loire Habitat compte 1 399 nouveaux locataires en 2023 qui sont répartis comme suit :

- 277 pour les logements neufs

Agence LOIRE ANGERS			Agence MAUGES CHOLETAIS		Agence BAUGEOIS SAUMUROIS		Agence ANJOU BLEU SEGREEN		Pays d'Ancenis (Ingrandes)
Angers Loire Métropole	Anjou Loir et Sarthe	Loire Layon Aubance	Agglomération du Choletais	Mauges Communauté	Saumur Val de Loire	Baugeois Vallée	Anjou Bleu Communauté	Vallées du Haut Anjou	
31	7	46	8	33	74	56	3	19	0

- 1122 pour les logements libérés à la suite du départ de locataires, dont 131 mutations internes.

Agence LOIRE ANGERS			Agence MAUGES CHOLETAIS		Agence BAUGEOIS SAUMUROIS		Agence ANJOU BLEU SEGREEN		Pays d'Ancenis (Ingrandes)
Angers Loire Métropole	Anjou Loir et Sarthe	Loire Layon Aubance	Agglomération du Choletais	Mauges Communauté	Saumur Val de Loire	Baugeois Vallée	Anjou Bleu Communauté	Vallées du Haut Anjou	
291	38	69	95	154	164	81	123	102	5

En 2023, les décisions prises par les différentes commissions d'attribution des logements se traduisent par les résultats suivants :

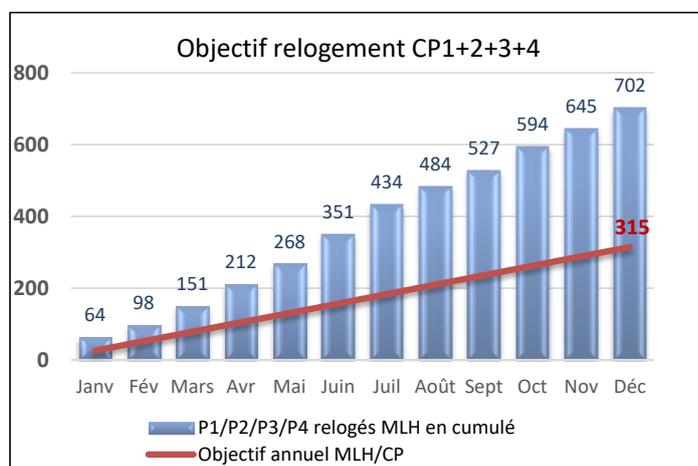
- Les attributions ont été réalisées au profit de 73 % de demandeurs n'atteignant pas 60 % des plafonds HLM.
- 46 % des attributions ont été effectuées au bénéfice de personnes séparées ou divorcées dont 35 % familles monoparentales.
- 15 % des attributions concernent des jeunes de moins de 25 ans.

Les décisions des commissions prennent en compte les demandes de personnes âgées qui souhaitent quitter leur logement devenu inadapté pour vivre en centre bourg. Lorsque le demandeur est propriétaire, les Commissions demandent la vente du bien qu'il quitte.

Au travers de l'étude des dossiers, la CALEOL prend en compte le profil des candidats et leur caractère prioritaire au travers du contingent préfectoral et du 1^{er} Quartile.

- Contingent préfectoral

Les objectifs sont largement dépassés dans le cadre des publics prioritaires.



- 1^{er} Quartile en % des Attributions

(Réserver 25% des attributions annuelles Hors QPV aux demandeurs issus du 1^{er} quartile des ressources de l'EPCI)

Angers Loire Métropole	Anjou Loir et Sarthe	Loire Layon Aubance	Agglomération du Choletais	Mauges Communauté	Saumur Val de Loire	Baugeois Vallée	Anjou Bleu Communauté	Vallées du Haut Anjou	Moyenne MLH 2023
27,44		16,38	19	27,75	19,25	33,07	14,05		23,30

Un plan d'action et de sensibilisation des équipes a été mise en place afin de tendre l'objectif des 25% sur un plus grand nombre d'EPCI.

Enfin, il est nécessaire de rappeler que les décisions d'attributions sont prises en fonction des bilans réalisés par les conseillers sociaux de Maine-et-Loire Habitat, de l'analyse des dossiers et de l'argumentation proposées par les chargés de clientèle, ainsi que des explications présentées par les élus (maires ou adjoints) qui sont invités à participer aux séances en présentiel ou en visio.

Vous voudrez bien prendre connaissance du rapport annuel 2023 de la CALEOL.

Délibération :

Après avoir pris connaissance du rapport annuel des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et écouté :

- Madame POILANE remercier Maine-et-Loire Habitat pour la qualité de préparation des dossiers et la place réservée à tous les élus
- et Monsieur LEROY faire part de la qualité des échanges, particulièrement constructifs,

le Conseil d'administration n'émet d'autre remarque.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ **GESTION LOCATIVE**

◆ **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE**

✓ **Politique d'attribution des logements**

Le parc immobilier de logements familiaux géré par Maine-et-Loire Habitat compte 14 906 logements au 31/12/2023. L'attribution de ces logements est généralement soumise aux plafonds de revenus établis par l'État, qui varient en fonction du type de financement associé à chaque logement.

Trois principales catégories de financements sont en place : les logements d'insertion de type Prêt Locatif Aidé Insertion (PLAI), les logements sociaux classiques de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), et les logements intermédiaires de type Prêt Locatif Social (PLS) ou Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).

115 logements du parc ne sont pas soumis aux conventions et ne rentrent pas dans le cadre précédemment évoqué. Pour donner suite aux recommandations formulées dans le rapport provisoire de l'ANCOLS du 15 décembre 2023 et en tenant compte de la vocation sociale de l'office, il semble pertinent de restreindre l'accès à l'ensemble des logements gérés par Maine-et-Loire Habitat en instituant un plafond pour ces logements.

Il vous est demandé de vous prononcer sur la fixation d'un plafond PLI comme critère d'attribution pour les logements non conventionnés. Etant précisé qu'il serait opportun de fixer la date de prise d'effet de mise en place d'une grille de plafond de loyer PLI pour les logements non conventionnés au 1^{er} janvier 2024.

Délibération : le Conseil d'administration valide l'application des plafonds PLI comme critère d'attribution pour les logements non conventionnés et fixe la date de prise d'effet de cette décision au 1^{er} janvier 2024.

V1-01/2024 Définition des catégories de ménage	Plafonds 2024		
	Revenu Fiscal de Référence 2022		
	H.L.M.O. - P.L.A. - P.L.U.S.	PLI Zone B1 (en €)	PLI Zone B2 et C (en €)
1 personne seule	22 642 €	35 306 €	31 776 €
2 Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages; – ou une personne seule en situation de handicap.	30 238 €	47 148 €	42 432 €
3 Trois personnes; – ou une personne seule avec une personne à charge; – ou un jeune ménage sans personne à charge; – ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap.	36 362 €	56 697 €	51 028 €
4 Quatre personnes; – ou une personne seule avec deux personnes à charge; – ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	43 899 €	68 447 €	61 603 €
5 Cinq personnes; – ou une personne seule avec trois personnes à charge; – ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap.	51 641 €	80 520 €	72 469 €
6 Six personnes; – ou une personne seule avec quatre personnes à charge; – ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap.	58 200 €	90 745 €	81 671 €
Par personne supplémentaire	6 492 €	10 123 €	9 108 €

- jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans

Prise en compte des enfants en droit de visite : Lorsqu'une personne bénéficie d'un droit de visite, celui-ci est compté comme une personne conjointe.

Ainsi une personne seule avec un enfant en droit de visite doit être rapprochée du plafond de la catégorie 2. Avec trois enfants, cette personne est classée dans la catégorie 4, soit 24 276 € pour un PLAI.

Prise en compte d'un enfant à charge : Les enfants à charge permettent de passer une catégorie supérieure par rapport aux enfants en droit de visite.

Ainsi une personne seule avec trois enfants à charge est classée en catégorie 5, soit 28 404 € pour un PLAI.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE

- ✓ Association ASURE à MONTREUIL BELLAY - 22 rue des collèges (Tr. 0081) : modification de la convention de location concernant la diminution du loyer du local

Conformément à la délibération du 21 juin 2022, Maine-et-Loire Habitat s'est engagé à soutenir l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur de longue durée (TZCLD) en offrant un local adéquat au Quartier de la Herse pour accueillir une épicerie solidaire destinée aux personnes et familles en situation de précarité alimentaire.

Par délibération du 6 septembre 2023, vous avez donné votre accord pour maintenir la dérogation de la politique des loyers en facturant le montant des charges et fluides, soit 109 € par mois, et de maintenir une gratuité du loyer pour un an renouvelable par tacite reconduction.

Aujourd'hui dans le cadre de notre engagement en tant que partenaire de l'action mécénat 2024 et en accord avec l'association, il est proposé de revoir les modalités de facturation du loyer.

À compter du 1er avril 2024, le loyer du local situé au 22 rue des collèges à Montreuil-Bellay sera facturé dans sa totalité

En contrepartie, Maine et Loire Habitat s'engage à verser, par année civile, en 2024 et 2025 une participation de 10 000 € comme contribution et partenariat de l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur de longue durée (TZCLD). Cette participation permettra de couvrir le loyer et les charges, ainsi que de financer un fonds alimentaire dans le cadre de l'épicerie solidaire.

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition et d'autoriser le Directeur général à signer un avenant à la convention jointe ci-après.

Délibération : le Conseil d'administration approuve la facturation du loyer du local situé au 22 rue des collèges à Montreuil-Bellay, dans sa totalité, et le versement, en contrepartie d'une participation de 10 000 € comme contribution au partenariat de l'expérimentation « Territoire Zéro Chômeur de longue durée (TZCLD) »

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE LOCATION
MONTREUIL BELLAY – Tr. 0081**

Entre les soussignés,

MAINE-ET-LOIRE HABITAT, Office Public de l'Habitat, sis 11, rue du Clon à Angers, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT,

d'une part,

et

L'ASSOCIATION ASURE (Atelier Saumurois Utile au Retour à l'Emploi), Association agréée ayant son siège social 59 rue Robert Schuman – 49400 Saumur, représentée par Madame Sandra PENISSON DOLBEAU, Directrice, bénéficiant d'une délégation par le Président, Dominique DELOCHE,

d'autre part,

Considérant :

- La convention signée avec l'association ASURE le 7 avril 2022 pour la location du logement n° 0081-0037 de type 5 collectif, d'une surface habitable de 90 m² et d'une surface utile de 134 m² situés 22 rue des collèges – 49260 Montreuil Bellay.
- La délibération du Conseil d'administration du 25 juin 2024 proposant la fin de dérogation de la politique des loyers pour ce local, en contrepartie du versement d'une participation de 10 000 € dans le cadre du mécénat mis en œuvre par Maine-et-Loire Habitat

Les parties conviennent, d'un commun accord, de modifier l'article 7 de la convention : le 1^{er} paragraphe de l'article 7 est abrogé et rédigé comme suit :

Article 7 :

A compter du 1^{er} avril 2024, le loyer sera facturé dans sa totalité. Il s'élève au 1^{er} avril 2024 à 420,26 €

Les autres modalités de la convention de location initiale restent inchangées.

Fait à Angers, le.....

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

**Le preneur,
La Directrice générale
Sandra PENISSON DOLBEAU
(cachet + signature)**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE

- ✓ MONTREUIL-JUIGNÉ - 3 rue espéranto : avenant n° 1 à la convention de location et diminution du loyer (Tr. 0014 et 0069).

Par convention du 15 octobre 2001, le CCAS loue un appartement au 3 rue espéranto. En 2023, la municipalité a ouvert ce lieu comme appartement pédagogique « comme à la maison » dans le cadre de sa mission « maison des habitants ». Cet espace est ouvert aux habitants comme un lieu d'échanges et de partage de savoir-faire autour des thématiques du cadre de vie, de la famille/parentalité, transition écologique.

Maine et Loire Habitat souhaite accompagner le CCAS dans le cadre de ce projet favorisant le mieux vivre ensemble et le lien social au sein du quartier Espéranto où les locataires sont invités à agir et participer à divers ateliers.

Aujourd'hui, il est proposé une réduction de 100 % du loyer et des charges de l'appartement concerné, afin de faciliter son utilisation par la « Maison des Habitants ». Cette décision représente une contribution de 5 250 € sur l'année 2024.

De plus, dans le cadre de notre projet mécénat 2024 visant à promouvoir des actions sociales auprès des habitants et de nos locataires, il sera versé un don de 2 500 € afin d'accompagner diverses actions au sein de cet appartement pédagogique « comme à la maison ».

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition et d'autoriser le Directeur général à signer un avenant à la convention.

Délibération : le Conseil d'administration valide :

- la proposition de réduction de 100 % du loyer et des charges de l'appartement situé au 3 rue Espéranto à Montreuil Juigné,
- le versement d'un don de 2 500 €

et autorise le Directeur général à signer un avenant à la convention.

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE LOCATION
MONTREUIL JUIGNÉ – Tr. 0069 et 0014**

Entre les soussignés,

MAINE-ET-LOIRE HABITAT, Office Public de l'Habitat, sis 11, rue du Clon à Angers, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT,

d'une part,

et

Le Centre Communal d'Action Social de la Ville de MONTREUIL JUIGNÉ, Hôtel de ville - CS 90049 - Esplanade Jean Moulin 49460 Montreuil Juigné, représentée par son Président, Monsieur Benoît COCHET

d'autre part,

Considérant :

- La convention signée avec le C.C.A.S le 15 octobre 2001 pour la location du logement n° 0069-0014 de type 3 collectif, d'une surface habitable de 64 m² et d'une surface utile de 106 m² situé 3 rue espéranto - 49260 MONTREUIL JUIGNÉ.

- La délibération du Conseil d'administration du 25 Juin 2024 proposant la réduction de 100% du loyer et des charges et le versement d'un don de 2.500 € sur l'année 2024.

Les parties conviennent, d'un commun accord, de modifier l'article 3 de la convention : les dispositions de l'article 3 sont complétées comme suit :

Article 3 : il est ajouté un premier alinéa

A compter du 1^{er} janvier 2024, le logement sera loué à titre gratuit dans le cadre de l'appartement pédagogique « Comme à la maison ».

Les autres modalités de la convention de location initiale restent inchangées.

Fait à Angers, le.....

Maine-et-Loire Habitat
Le Directeur général,
Laurent COLOBERT

Le preneur,
Le Président du CCAS
Benoît COCHET
(cachet + signature)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 25 JUIN 2024

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE

- ✓ CNPH Piverdière à LA MENITRÉ - 43 Route du Roi René : Conventions de location et diminution du loyer (Tr. 1372)

Maine-et-Loire Habitat est propriétaire de la résidence destinée aux logements des étudiants du CNPH La Piverdière (Centre National de Promotion Horticole) à la Ménitré. Cet ensemble immobilier composé de 38 logements et loué par notre organisme connaît une vacance difficile à juguler.

Ainsi, le CNPH propose de louer 4 logements afin de permettre à des étudiants étrangers d'être logés sur place.

Cette opportunité permet de déléguer la gestion locative de ces logements et de réduire la vacance.

En contrepartie, le CNPH sollicite une baisse de 10 % des loyers qui est compensée par la prise en compte des périodes de vacance sur ces logements et de la gestion des entrées et sorties.

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition de convention pour 4 logements sur 12 mois et d'autoriser le Directeur général à signer cette convention.

Délibération : Le Conseil d'administration donne son accord pour mettre en place une convention avec le CNPH pour ces 4 logements sur une durée de 12 mois, sur la base d'un loyer mensuel minoré de 10 %, conformément à la convention jointe et autorise le Directeur général à la signer.

**CONVENTION DE LOCATION
CNPH LA PIVERDIÈRE A LA MENITRÉ – Tr. 1372**

Préambule

En vertu des dispositions de l'article L.442-8-1 et de L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le bailleur social donne en location le logement ci-après désigné à l'organisme agréé qui est expressément autorisé à le sous-louer, dans les conditions précisées ci-après.

Entre les soussignés

Maine-et-Loire Habitat – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ayant son siège au 11, rue du Clon à ANGERS, propriétaire du logement, objet du présent contrat, représenté par son Directeur général, Monsieur COLOBERT.

ET

L'Association CNPH PIVERDIERE - située 43 rue du Roi René – 49250 LA MENITRE, représentée par Monsieur Stéphane SALMON, Directeur du Centre,

Liminaire

Dans le cadre des échanges internationaux mais aussi pour faciliter la location temporaire, le CNPH souhaite bénéficier de logements dont ils gèreront les entrées/sorties pendant la durée de la convention.

Par dérogation à l'article L442-8, Maine-et-Loire Habitat propose au CNPH (qui bénéficie de l'agrément relatif à l'intermédiation locative prévu à l'article L365-4 en vue de sous-louer) des logements dans la perspective qu'ils soient loués à :

- des personnes de moins de 30 ans,
- des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement géographique favoriser le logement des étudiants dans le cadre d'une gestion de résidence universitaire.

Pour faciliter leur installation il est mis à disposition du CNPH les six logements décrits ci-après.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT DE LOCATION

Maine-et-Loire Habitat donne à bail à compter du **1^{er} juillet 2024**, à l'organisme agréé, qui les accepte, les locaux et équipements ci-après désignés.

Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUÉS

1. Le logement n° **1372-0003** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.
2. Le logement n° **1372-0004** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.
3. Le logement n° **1372-0024** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 21,97 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.
4. Le logement n° **1372-0030** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.

L'organisme agréé est informé par le bailleur social que les lieux loués sont régis par une convention conclue entre l'Etat et le bailleur social. Cette convention est tenue à la disposition permanente de l'organisme agréé, qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur.

Article 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE RESSOURCES

Le logement désigné ci-dessus est loué à l'organisme agréé, qui le sous-loue à titre de résidence principale, exclusivement pour un usage d'habitation.

Il est convenu entre les parties, que, s'agissant d'un logement du parc social, l'organisme agréé doit réserver le logement en sous-location à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM. Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement, l'organisme agréé s'engage à l'informer des démarches à effectuer.

Conformément à la convention signée avec l'Etat, l'organisme agréé sera tenu de s'assurer que les ressources de l'occupant du logement n'excèdent pas les plafonds en vigueur (Maine-et-Loire Habitat est susceptible de fournir ce plafond à la demande de l'organisme agréé).

Article 4 - DUREE DE LA LOCATION

Le contrat de location commencera à courir le **1^{er} JUILLET 2024** pour se terminer le **30 JUIN 2025**.

Article 5 – CONGE

Le bailleur social ne peut donner congé qu'à l'expiration du contrat ou de sa prorogation, en respectant un préavis de 3 mois.

Article 6 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non révisable, équivalent à un mois de loyer principal est exigé à la signature du présent contrat. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. Il sera restitué dans un délai d'un mois à compter de la fin du bail si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois dans les autres cas à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur social.

Article 7 - LOYER

Le loyer dû en application de la présente convention ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers HLM (CCH : L442-1 et s.).

Si le logement est conventionné, il est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la convention signée entre le bailleur social et l'Etat. Il est déterminé en multipliant la surface utile du logement par une valeur correspondant à un prix par m².

Le loyer est payable mensuellement à terme échu. Il s'élève à :

N° de logement	Loyer de base (taux : 8,3852 € HT/m ² /mois)	Nouveau loyer	Loyer équipement meublé	Total (nouveau loyer + loyer équipement meublé)*
Logement n° 1372-0003	185,40 €	166,86 €	12,00 €	178,86 €
Logement n° 1372-0004	185,40 €	166,86 €	12,00 €	178,86 €
Logement n° 1372-0024	184,22 €	165,80 €	12,00 €	177,80 €
Logement n° 1372-0030	185,40 €	166,86 €	12,00 €	178,86 €
Soit un total de :		666,38	48,00	714,38

Article 8 - CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables – énumérées par décret (n° 82-955 du 9.11.82 modifié pris en application de l'article L.442-3 du CCH), sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification, auprès de l'organisme agréé.

Elles donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, qui fera l'objet d'une régularisation annuelle. La provision mensuelle sur charges, payable par l'organisme agréé en même temps que le loyer, s'établit ainsi qu'il suit :

- Provision ordures ménagères : 4,96 €
- Provision eau froide : 17,96 €
- Provision électricité logement : 73,00 €
- Entretien relevé compteur eau froide : 1,35 €
- Abt internet TV Téléphone : 3,36 €
- Entretien des parties communes : 11,80 €
- Entretien Chauffage Rob. VMC : 6,27 €
- Contrat multi-services : 9,84 €

128,54 €

SOIT UN TOTAL DE CHARGES POUR LES 4 LOGEMENTS DE 514,16 EUROS.

La régularisation des provisions est communiquée 1 mois avant la mise en recouvrement. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à disposition de l'organisme agréé.

Article 9 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR SOCIAL

Le bailleur social s'engage à :

- remettre à l'organisme agréé un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- délivrer à l'organisme agréé le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement ;
- assurer à l'organisme agréé la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par l'organisme agréé, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

Article 10 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME AGREE

L'organisme agréé s'engage à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- garantir une occupation paisible des locaux loués par le sous-locataire ; l'organisme agréé s'engage en outre à respecter et faire respecter les prescriptions du règlement intérieur, lorsqu'il existe ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sous-loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur social ;
- garantir l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- garantir l'exécution dans les lieux loués des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- garantir que les locaux loués et équipements ne soient pas transformés sans l'accord écrit du bailleur social ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger de l'organisme agréé leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que l'organisme agréé puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur social a toutefois la faculté d'exiger aux frais de l'organisme agréé, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- s'assurer contre les risques locatifs et en justifier lors de la remise des clés et le cas échéant, chaque année, à la demande du bailleur social ;
- Cette assurance couvre les risques inhérents à l'occupation des lieux (incendie, explosions, dégâts des eaux...) dont l'organisme agréé doit répondre à l'égard du bailleur social ;

Article 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le contrat de sous location est également résilié de plein droit :

- pour défaut d'assurance liée aux risques locatifs (incendie, dégâts des eaux explosions). Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- pour perte de son agrément par l'organisme agréé. Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Article 12 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat de location, le bailleur social et l'organisme agréé font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Article 13 – Prélèvement SEPA

Si l'organisme agréé opte pour le prélèvement automatique comme mode de paiement, il donne mandat au bailleur pour autoriser le prélèvement de toute somme due à ce dernier. Les sommes à prélever figureront sur l'avis d'échéance qui vaut information et notification de prélèvement.

Article 14 : Informatique et libertés

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016, Maine-et-Loire habitat, représenté par son Directeur général, Laurent COLOBERT en sa qualité de Responsable de traitement recueille les renseignements nécessaires à la gestion des conventions de locations des professionnels de santé.

Ces données collectées seront communiquées aux personnes chargées de la Gestion Clientèle et conservées pendant toute la durée nécessaire au traitement, notamment pendant toute la durée des conventions.

Les professionnels peuvent accéder aux données les concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données et votre droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toute question relative au traitement de vos données, vous pouvez contacter le référent informatique par courriel à [rgpd@mlhabitat.fr], sur place ou par courrier postal à Maine-et-Loire Habitat -Réfèrent informatique et libertés- 11 rue du Clon -CS 70146 491000 Angers.

Un justificatif d'identité pourra vous être demandé en cas de doutes raisonnables sur votre identité.

Soucieux du respect de la réglementation relative à la Protection des données, nous tenons également à vous informer que Maine-et-Loire Habitat a nommé un Délégué à la Protection : Data Privacy Management System (DPMS).

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Le CNPH déclare avoir reçu et pris connaissance :

- Détail des charges
- Détail des surfaces
- De l'accord collectif
- Du règlement d'habitation
- Du diagnostic électrique
- Du diagnostic de performance énergétique (DPE)
- De l'état des risques et pollutions

Fait à Angers, le en 2 exemplaires,

Maine-et Loire Habitat
Le Directeur général
Laurent COLOBERT

L'organisme agréé
L'Association CNPH PIVERDIERE
Monsieur Stéphane SALMON
Faire précéder la signature de la mention
« Lu et approuvé »

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 12 h 20.

Le Président,

Alain MAINGOT