

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 14 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 14 juin à 14 heures 30, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Vienne (HABITAT DE LA VIENNE), se sont réunis au siège de l'Office.

Etaient présents :

Monsieur COLIN , Président
Monsieur BOUTET , Vice-Président
Monsieur BARREAU , Administrateur
Madame BATAILLE , Administrateur
Madame BELLAMY , Administrateur
Madame BELLOT-FRISQUET , Administrateur
Madame BERTAUD , Administrateur
Monsieur CHARBONNIER , Administrateur
Monsieur DUBOSCQ , Administrateur
Madame GAUZIN , Administrateur
Monsieur LUCAUD , Administrateur
Monsieur MANTEAU , Administrateur
Monsieur MIS , Administrateur
Madame MOREAU , Administrateur
Monsieur NEVEUX , Administrateur
Madame POMPEY , Administrateur

Etaient représentés par pouvoir :

Madame ABAUX , Administrateur
Monsieur BOULOUX , Administrateur
Madame DEMAZEAU , Administrateur
Monsieur LAMY , Administrateur
Madame LANDREAU , Administrateur
Madame MANGÉARD-LOURME, Administrateur

Etait excusé :

Monsieur COURTOIS , Administrateur

Etaient également excusés :

Monsieur GRATTEAU , Secrétaire du Comité d'Entreprise (avec voix consultative)
Monsieur JUNGERS , Directeur Général d'Habitat 17

Etait également présente :

Madame GALLAS , Responsable du service Habitat, Urbanisme et Territoire
Direction Départementale des Territoires de la Vienne
mandaté par Monsieur le Préfet de la Vienne

Assistaient également à la séance :

Monsieur HERVÉ , Commissaire aux Comptes – CABINET GRANT THORNTON
Monsieur AVELINE , Directeur Général
Monsieur MAILLET , Directeur Administratif et Financier
Madame CIRILLO , Assistante-Attachée de Direction

I – COMPTE FINANCIER

23/34 Examen du compte financier 2022

II – INVESTISSEMENTS

- 23/35 Société d'Equipement du Poitou – Participation à l'augmentation de capital
- 23/36 ANGLIERS – rue Lomer Gouin – Acquisition de 5 pavillons dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Programmation 2022 (actualisation du prix de revient)
- 23/37 BRUX – Rue de la Poste – Acquisition de 6 pavillons dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Programmation 2022 (actualisation du prix de revient)
- 23/38 PERSAC – Rue de la Mothe – Construction de 4 pavillons – Programmation 2019 (engagement du programme)
- 23/39 CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE – Rue de la Combe à Sassou – Acquisition de 34 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Programmation 2023

III – GESTION

AFFAIRES PRINCIPALES

- 23/40 [Confidentiel](#)
- 23/41 [Confidentiel](#)
- 23/42 Représentation d'Habitat de la Vienne au sein de Terre et Mer Habitat
- 23/43 Fonds de Solidarité Logement (FSL) – Réabondement 2023
- 23/44 [Confidentiel](#)
- 23/45 [Confidentiel](#)
- 23/46 [Confidentiel](#)
- 23/47 [Confidentiel](#)
- 23/48 DOLUS D'OLERON "Résidence l'Archipel" – Route du Treuil – Modification du prix PSLA Accession
- 23/49 SAINT-MARTIN-LA-PALLU – Construction de 6 pavillons et lots à commercialiser – Cession parcelle viabilisée
- 23/50 Délégation de pouvoir
- 23/51 Délégation de signature
- 23/52 Revalorisation de l'allocation forfaitaire annuelle versée aux associations de locataires
- 23/53 CHATELLERAULT – Non-renouvellement de la convention de location signée avec le CCAS pour les 45 logements des PRI
- 23/54 Avenant n°7 à la convention de médiation sociale et éducative sur les quartiers des Trois Cités, de Saint-Eloi et des Couronneries
- 23/55 Convention de partenariat en faveur de la tranquillité et de la sécurité résidentielles dans le parc de logement social de la Vienne
- 23/56 Convention d'objectifs – Schéma Départemental de l'Habitat 2023–2025 – Année 2023

- 23/57 Subvention pour le financement d'un projet de découverte de la pratique du tennis avec le Tennis Club et la Maison des Projets de BUXEROLLES
- 23/58 Versement d'une subvention à l'Association des Ancien Maires et Adjointes de la Vienne (ADAMA 86) – Année 2023
- 23/59 83^{ème} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat – Participation d'Habitat de la Vienne
- 23/60 Mise en place de la prime d'intéressement pour l'ensemble du personnel (accord d'intéressement 2023 / 2024 / 2025)
- 23/61 Défi Inter-Entreprises 2023

AFFAIRES SECONDAIRES

- 23/62 **Confidentiel**
- 23/63 MOUTERRE-SILLY "Le Poteau" – Rue des Paranches – Construction de 4 pavillons – Acquisition de terrain
- 23/64 ROIFFE – Lieu-dit "Bois de Nueil" – Rue Isaac de Razilly – Construction de 4 pavillons – Acquisition de terrain
- 23/65 SAINT-MARTIN-LA-PALLU – Lotissement "Le Bois" – Régularisation équipements publics
- 23/66 CHATELLERAULT – Allée des Troènes – Réhabilitation de 28 logements – Réalisation d'un prêt d'un montant de 450 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/67 CHATELLERAULT – Réhabilitation de la Résidence Médicis – 40 logements – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 140 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/68 GENCAY – Domaine de la Grange Thomassin – Acquisition de 5 pavillons labellisés Habitat Senior Services dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 588 800 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/69 MIGNALOUX-BEAUVOIR "ZAC des Magnals" – Acquisition d'une Résidence Sociale de 42 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 3 423 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/70 MIGNALOUX-BEAUVOIR "ZAC des Magnals" – Acquisition d'une Maison Relais de 14 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 149 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/71 NIEUIL L'ESPOIR – Lotissement "Vallée de la Garenne" – Construction de 5 pavillons – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 558 456 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/72 VAUX-SUR-MER – Avenue de Courlay – Acquisition de 40 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 4 197 978 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Fiches Complémentaires

- 23/73 Modification de la programmation pour l'année 2023
- 23/74 MONTS-SUR-GUESNES – Opération "Centre Bourg" de 4 logements sur 2 sites – Programmation 2021 (CIEO)

ORDRE DU JOUR

23/34 – **DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE**
DEPARTEMENT COMPTABILITE FISCALITE

EXAMEN DU COMPTE FINANCIER 2022

Conformément à l'instruction comptable applicable aux Offices Publics de l'Habitat soumis, en matière de gestion comptable et financière, aux règles applicables aux entreprises de commerce, le Conseil d'Administration doit approuver, sur proposition du Directeur Général, le Compte Financier fixant le total des masses du bilan, du compte de résultat ainsi que le résultat à la clôture de l'exercice 2022, comme suit :

Total du bilan	551 217 953,85 €
Total du compte de résultat	92 656 725,54 €
Résultat de l'exercice (bénéfice)	5 511 211,16 €

L'Assemblée, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Directeur Général et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve, à l'unanimité des membres présents et représentés, les comptes annuels de l'exercice clos (bilan, compte de résultat et annexes) et le rapport de gestion, donne au Directeur Général quitus entier et sans réserve sur les comptes de l'exercice, puis valide l'affectation du résultat de l'exercice 2022 de 5 511 211,16 € (dont 5 230 942,70 € relevant du SIEG), à savoir :

- au crédit du compte 106851 "Plus-values nettes sur cessions immobilières-Activités relevant du SIEG" à concurrence de 1 427 862,57 € ;
- au crédit du compte 11011 "Report à Nouveau-Activité relevant du SIEG" à concurrence de 3 803 080,13 €
- au crédit du compte 11012 "Report à Nouveau-Activité ne relevant pas du SIEG" pour le solde, soit 280 268,46 €.

23/35 – **DIRECTION GENERALE**

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU POITOU – PARTICIPATION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Par courrier en date du 3 mars 2023, le Président du Conseil d'Administration de la Société d'Equipelement du Poitou (SEP) a sollicité le Président d'Habitat de la Vienne en vue d'une participation de notre organisme à la recapitalisation de la SEP.

En effet, cette dernière souhaite renforcer ses fonds propres afin de pouvoir accompagner les changements stratégiques (document joint en annexe) selon les axes d'intervention identifiés, ci-dessous :

- appui au développement économique sur le plan immobilier ;
- production d'habitat abordable en particulier au cœur de l'agglomération de POITIERS ;
- soutien aux besoins d'ingénierie territoriale.

Il est précisé que l'objectif recherché est bien de donner les moyens à la SEP d'accompagner efficacement les politiques publiques portées par les territoires.

Il est également précisé que Grand Poitiers et la Ville de Poitiers ont initié, en novembre 2022, la création de la Société Publique Locale (SPL) Poitou Aménagement qui interviendra en synergie avec la SEP pour amplifier les moyens consacrés à la mise en œuvre de leurs programmes pluriannuels d'investissement.

Le Président du Conseil d'Administration de la SEP rajoute que la structuration d'un groupe d'entreprises publiques locales permettra ainsi d'étoffer l'éventail des solutions apportées aux élus locaux pour mener à bien leurs politiques territoriales et répondre aux enjeux de la transition écologique, dans un contexte de plus en plus contraint pour les collectivités territoriales.

A ce stade, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et la Caisse des Dépôts et Consignations ont déjà donné leur accord de principe pour participer au renforcement des capacités financières de la SEP. L'objectif rappelé étant de concrétiser l'augmentation de capital à l'été 2023.

Le Département de la Vienne, interrogé, n'a, pour le moment, pas donné suite à cette demande.

Il est rappelé qu'Habitat de la Vienne a été sollicité à deux reprises par le passé, dont la dernière demande (délibération n°14/281 du 17 décembre 2014) nécessitait une augmentation de capital liée à l'absorption de plus de la moitié de ses fonds propres, et n'a pas répondu favorablement.

Après avoir délibéré, l'Assemblée décide de sursoir à la demande de participation à l'augmentation de capital de la SEP.

23/36 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

ANGLIERS – RUE LOMER GOUIN – ACQUISITION DE 5 PAVILLONS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Programmation 2022 (actualisation du prix de revient)

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 19 octobre 2022, par délibération n°22/132, elle avait autorisé l'inscription de l'opération située à ANGLIERS (86330), rue Lomer Gouin, auprès des services de l'Etat.

Habitat de la Vienne s'est donc engagé, sur l'exercice 2022, dans un projet d'acquisition de 5 pavillons (3 PLUS et 2 PLAI) sur la Commune d'ANGLIERS (86330), dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès du promoteur SCCV LOMER GOUIN – ANGLIERS (BOUTILLET), dont le siège est situé au 12 rue de Servouze à JARDRES (86800), société créée pour la gestion de ce programme.

Le financement issu de cette typologie est le suivant :

- 2 Type II : 2 PLUS
- 3 Type III : 1 PLUS – 2 PLAI

A ce jour, le prix de revient de l'opération a évolué à la hausse passant de 1 800€ prix au m²/SH à 1 850 € au m²/SH ; un avenant sera donc proposé pour signature.

Ainsi, la physionomie financière issue de l'acte authentique à signer avec le promoteur SCCV LOMER GOUIN – ANGLIERS pourrait être la suivante :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	TOTAL 5 lgts	3 PLUS	2 PLAI
PRIX DE REVIENT TOTAL TTC	683 345 €	395 888 €	287 457 €
<i>Dont contrat VEFA</i>	<i>657 437 €</i>	<i>380 952 €</i>	<i>276 485 €</i>

PLAN DE FINANCEMENT

	TOTAL 5 lgts	3 PLUS	2 PLAI
Subvention ETAT (PLAI)	8 800 €		8 800 €
PLUS « bâtiment » (40 ans)	253 303 €	253 303 €	
PLUS « Ch. Fonc. » (50 ans)	68 789 €	68 789 €	
PLAI « bâtiment » (40 ans)	189 133 €		189 133 €
PLAI « Ch. Fonc. » (50 ans)	53 070 €		53 070 €
Subvention département	30 000 €	18 000 €	12 000 €
Subvention département logt innovant	30 000 €	18 000 €	12 000 €
Subvention Action Logement	5 250 €	3 000 €	2 250 €
Fonds propres HDLV	45 000 €	34 796 €	10 204 €
PRIX DE REVIENT TOTAL TTC	683 345 €	395 888 €	287 457 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- arrête le nouveau prix de revient prévisionnel de ce programme en VEFA à 683 345 € (TTC) pour les 5 pavillons ;
- autorise le Directeur Général à :
 - * signer l'avenant n°1 au contrat de réservation avec la SCCV LOMER GOUIN – ANGLIERS ;
 - * signer tous documents relatifs à cette affaire et plus particulièrement conclure la convention APL selon l'article R 353-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

23/37 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

BRUX – RUE DE LA POSTE – ACQUISITION DE 6 PAVILLONS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Programmation 2022 (actualisation du prix de revient)

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 19 octobre 2022, par délibération n°22/133, elle avait autorisé l'inscription de l'opération situé à BRUX (86510), rue de la Poste, auprès des services de l'Etat.

Habitat de la Vienne s'est donc engagé, sur l'exercice 2022, dans un projet d'acquisition en VEFA de 6 pavillons (4 PLUS et 2 PLAI), auprès du promoteur SCCV JEANNINE LE CORRE – BRUX (BOUTILLET), dont le siège est situé 12 rue de Servouze à JARDRES (86800), société créée pour la gestion de ce programme.

Le financement issu de cette typologie est le suivant :

- 2 Type II : 1 PLUS – 1 PLAI
- 3 Type III : 2 PLUS – 1 PLAI
- 1 type IV : 1 PLUS

A ce jour, le prix de revient de l'opération a évolué à la hausse passant de 1 800€ prix au m²/SH à 1 850 € au m²/SH ; un avenant sera donc proposé pour signature.

Ainsi, la physionomie financière issue de l'acte authentique à signer avec le promoteur SCCV JEANNINE LE CORRE – BRUX pourrait être la suivante :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	TOTAL 6 lgts	4 PLUS	2 PLAI
PRIX DE REVIENT TOTAL TTC	852 769 €	591 539 €	261 230 €
<i>Dont contrat VEFA</i>	<i>822 246 €</i>	<i>570 431 €</i>	<i>251 815 €</i>

PLAN DE FINANCEMENT

	TOTAL 6 lgts	4 PLUS	2 PLAI
Subvention ETAT (PLAI)	8 800 €		8 800 €
PLUS « bâtiment » (40 ans)	381 350 €	381 350 €	
PLUS « Ch. Fonc. » (50 ans)	105 830 €	105 830 €	
PLAI « bâtiment » (40 ans)	164 225 €		164 225 €
PLAI « Ch. Fonc. » (50 ans)	48 564 €		48 564 €
Subvention département	36 000 €	24 000 €	12 000 €
Subvention département logt innovant	36 000 €	24 000 €	12 000 €
Fonds propres HDLV	72 000 €	56 359 €	15 641 €
PRIX DE REVIENT TOTAL TTC	852 769 €	591 539 €	261 230 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- arrête le nouveau prix de revient prévisionnel de ce programme en VEFA à 852 769 € (TTC) pour les 6 pavillons ;
- autorise le Directeur Général à :
 - * signer l'avenant n°1 au contrat de réservation avec la SCCV JEANNINE LE CORRE – BRUX ;
 - * signer tous documents relatifs à cette affaire et plus particulièrement conclure la convention APL selon l'article R 353-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PERSAC – RUE DE LA MOTHE – CONSTRUCTION DE 4 PAVILLONS

Programmation 2019 (Engagement du programme)

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 19 juin 2019, par délibération n°19/132, elle avait autorisé le dépôt du dossier financier sur Esquisse de l'opération de PERSAC (86320), rue de la Mothe – construction de 4 pavillons, auprès des services de la Direction Départementale des Territoires de la Vienne, délégataire des aides de l'Etat, pour l'obtention d'une subvention d'Etat (droit commun), pour un coût de 530 578 € TTC honoraires, travaux et charge foncière inclus.

La typologie est la suivante : 2 type II : 1 PLUS – 1 PLAI
2 types III : 2 PLUS

Dans le cadre du suivi de ce dossier, Habitat de la Vienne a lancé une consultation en procédure adaptée en octobre 2022. A l'issue de celle-ci, et lors de la réunion des membres de la Commission Interne d'Examen des Offres du 7 avril 2023, ils ont proposé au pouvoir adjudicateur d'attribuer les marchés pour un montant global de l'ordre de 477 487,71 € HT, options comprises, réparti de la façon suivante :

Bâtiment : 477 487,71 €

Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2015-899 et de son décret d'application n°2017-516, ces marchés pourraient être conclus sur cette base.

Il est également rappelé que le terrain d'implantation de ces logements a été cédé à notre organisme pour l'euro symbolique et que les travaux d'aménagement d'espaces extérieures sont pris en charge par la Mairie pour un montant estimé à environ 100 000 €. Cependant, il est convenu de garder une provision de 25 000 € pour des travaux annexes.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, la physionomie financière de ce programme pourrait être la suivante :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

BATIMENT		490 487,71 €
Travaux de construction	:	477 487,71
Dépenses annexes	:	13 000,00
HONORAIRES		55 287,80 €
Maîtrise d'œuvre	:	41 203,99
Bureau de contrôle	:	2 320,00
Mission sécurité	:	2 000,00
Conduite d'opération	:	7 838,81
Plan topographique	:	1 925,00
CHARGE FONCIERE		42 773,00 €
Acquisition Terrain	:	1,00
Travaux Aménagements	:	25 000,00
Taxes	:	5 382,00
Branchements	:	7 500,00
Etude de sols	:	4 890,00
Total HT		588 548,51 €
Total TTC		640 794,00 €

Réparti de la façon suivante :

Prix de revient TTC PLAI (tva 5.5%)	:	138 320,00 €
Prix de revient TTC PLUS (tva 10 %)	:	502 474,00 €

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention d'Etat (Droit commun).....	6 600,00 €
PLUS « Bâtiment » (40 ans).....	313 025,00 €
PLUS « Charge foncière » (50 ans)	33 068,00 €
PLAI « Bâtiment » (40 ans).....	82 520,00 €
PLAI « Charge Foncière » (50 ans).....	9 581,00 €
Subvention du Département.....	48 000,00 €
Fonds propres.....	148 000,00 €

	640 794,00 €

Il est ajouté que la conduite d'opération est calculée à hauteur de 1,30 % du coût global des travaux « Bâtiment » et « VRD ».

Après avoir délibéré, l'Assemblée,

- arrête le nouveau prix de revient prévisionnel de ce programme à 640 794,00 € TTC, soit 588 548,51 € HT ;
- autorise le Directeur Général à signer tous documents relatifs à cette affaire.

23/39 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE – RUE DE LA COMBE A SASSOU – ACQUISITION DE 34 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Programmation 2023

Il est rappelé à l'Assemblée que lors de la séance du 13 décembre 2022, elle avait autorisé l'inscription de l'opération située à CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE (16120), rue de la Combe à Sassou, auprès des services de l'Etat.

Habitat de la Vienne s'est donc engagé, sur l'exercice 2023, dans un projet d'acquisition de 34 logements (22 PLUS et 12 PLAI) sur la Commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE (16120), dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès du promoteur PIERREVAL, dont le siège est situé 1 rue Pierre et Marie Curie à PLERIN (22 190) et représentant la SCCV CHATEAUNEUF SUR CHARENTE SASSOU.

Le financement issu de cette typologie est le suivant :

- 9 Type III (R+1) : 7 PLUS – 2 PLAI
- 25 type IV (R+1) : 15 PLUS – 10 PLAI

Ainsi, la physionomie financière, issue du contrat de réservation signé avec le promoteur PIERREVAL, pourrait être la suivante :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	TOTAL 34 lgts	22 PLUS	12 PLAI
PRIX DE REVIENT TOTAL TTC	5 599 636 €	3 643 032 €	1 956 604 €
<i>Dont contrat VEFA</i>	<i>5 423 886 €</i>	<i>3 530 318 €</i>	<i>1 893 568 €</i>

PLAN DE FINANCEMENT

	TOTAL 34 lgts	22 PLUS	12 PLAI
Subvention ETAT (PLAI)	72 600 €		72 600 €
PLUS « bâtiment » (40 ans)	2 695 598 €	2 695 598 €	
PLUS « Ch. Fonc. » (50 ans)	699 750 €	699 750 €	
PLAI « bâtiment » (40 ans)	1 429 791 €		1 429 791 €
PLAI « Ch. Fonc. » (50 ans)	391 097 €		391 097 €
Subvention Communauté d'agglomération de Grand Cognac	72 800 €	44 000 €	28 800 €
Fonds propres HDLV	238 000 €	203 684 €	34 316 €
PRIX DE REVIENT TOTAL TTC	5 599 636 €	3 643 032 €	1 956 604 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- arrête le prix de revient prévisionnel de ce programme en VEFA à 5 599 636 € (TTC) pour les 34 pavillons ;
- autorise le Directeur Général à signer tous documents relatifs à cette affaire et plus particulièrement conclure la convention APL selon l'article R 353-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

23/40 - [CONFIDENTIEL](#)

23/41 - [CONFIDENTIEL](#)

23/42 - [DIRECTION GENERALE](#)

REPRESENTATION D'HABITAT DE LA VIENNE AU SEIN DE TERRE ET MER HABITAT (TMH)

Il est rappelé à l'Assemblée que lors de la séance du 8 septembre 2021, par délibération n°21/135, elle avait désigné ses représentant au sein du Conseil de Surveillance de Terre et Mer Habitat, à savoir :

- Monsieur Jean-Claude BOUTET en tant que représentant permanent de l'OPH, personne morale ;
- Monsieur Henri COLIN en tant que personne physique ;
- Madame MOREAU en tant que personne physique ;
- Monsieur Emile DUBOSCQ en tant que personne physique.

Madame MOREAU ayant fait part de sa démission de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Terre et Mer Habitat, il convient de désigner un nouveau membre qui siègera en tant que personne physique.

Seule Madame BATAILLE se porte candidate pour être membre ; elle est déclarée élue à l'unanimité.

Les représentant Habitat de la Vienne au sein du Conseil de Surveillance de Terre et Mer Habitat, sont les suivants :

- Monsieur Jean-Claude BOUTET en tant que représentant permanent de l'OPH, personne morale ;
- Monsieur Henri COLIN en tant que personne physique ;
- Madame BATAILLE en tant que personne physique ;
- Monsieur Emile DUBOSCQ en tant que personne physique.

Après avoir délibéré, l'Assemblée valide ce choix à l'unanimité des présents et représentés.

23/43 – DIRECTION DE LA CLIENTELE
DEPARTEMENT GESTION LOCATIVE ET COPROPRIETE

FONDS SOLIDARITE LOGEMENT (FSL) – REABONDEMENT 2023

Pour 2023, les aides octroyées et les missions portées par le Fonds de Solidarité Logement (FSL) seront en cohérence avec les orientations du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), que ce soit dans la prévention des expulsions locatives ou dans la lutte contre la précarité énergétique, dans ce contexte de crise sanitaire, économique et énergétique.

A ce titre, il est signataire de la charte de prévention des expulsions locatives, qui constitue une des orientations prioritaires du PDALHPD.

En 2022, au titre du FSL « Impayés », Habitat de la Vienne a présenté 142 dossiers, dont 92 ont été acceptés pour un montant de 84 964,44 €, dont 31 561,21€ au titre du fonds « COVID » (en 2021, 84 dossiers présentés pour 49 acceptés pour un montant de 43 049 €).

Au titre des impayés suite à cautionnement FSL, 65 demandes ont été examinées pour un montant de 30 905,12 €.

Dans le cadre de l'accès au logement, 242 nouveaux entrants ont obtenu un accord pour 112 698,29 €.

Au total, les sommes récupérées en 2022 auprès du FSL sont en forte hausse par rapport à 2021 (228 567,85 € pour 152 862 € en 2021).

Pour rappel, fin 2021, le FSL a temporairement ouvert ses critères d'attributions des aides pour les impayés de loyers, dans le cadre d'un fonds supplémentaire accordé aux FSL par l'Etat, en raison des difficultés engendrées par la crise sanitaire.

Le Département et la Caisse d'Allocations Familiales de la Vienne ont décidé d'abonder également ce dispositif et de le faire perdurer en 2022, dans la limite de l'enveloppe accordée, soit 100 000 €.

En 2022, le FSL de la Vienne a aidé 2 207 ménages en difficultés, sous la forme de subventions et de prêts, pour un montant de 1 097 709 € et s'est porté caution à hauteur de 2 500 000 €. Le FSL a ainsi répondu positivement à 67 % des dossiers.

Les aides pour les impayés sont en hausse de 67 %. 81 % des ménages aidés étaient locataires du parc social.

Avec l'augmentation des loyers, de toutes les énergies, de l'alimentation ..., l'année 2023 s'annonce difficile pour les ménages du département.

Dès les 4 premiers mois de 2023, le FSL a d'ores et déjà octroyé au titre du maintien dans le logement 63 785,42 €, soit 41 % de l'enveloppe prévisionnelle de l'année, dont spécifiquement 10 076,41 € repérés sur les aides à la régularisation de charges.

A titre d'information complémentaire, cette enveloppe consommée égale presque l'enveloppe annuelle d'aides attribuées au titre du maintien dans le logement de 2019.

Face au défi de la lutte contre la précarité énergétique, le dispositif d'Accompagnement à la Maîtrise de l'Energie et de l'Eau (AM2E), piloté par le Conseil Départemental et le FSL, s'amplifie. Cette mission permet de réaliser, gratuitement, des diagnostics socio-énergétiques au domicile des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires, afin d'évaluer les solutions pour réduire leurs factures d'énergie. L'objectif pour 2023 est de réaliser 400 diagnostics.

Compte-tenu du contexte, l'appel de fonds du FSL qui n'a jamais été revalorisé depuis 2002 est porté à 24 000 € pour 2023. Il était de 20 172€ en 2022.

Aussi, la création d'un fonds exceptionnel est actuellement à l'étude. Celui-ci serait dédié aux impayés pour régularisation de charges des locataires en logement collectif.

Un aménagement du règlement intérieur du FSL sera donc nécessaire afin d'assouplir les critères d'éligibilité :

- pas de limite sur le montant de dette ;
- ouvert aux logements sociaux et privés ;
- ce fonds n'interviendrait que sur les régularisations de charges ;
- il resterait ouvert jusqu'à épuisement des fonds (donc ouvert sur 2024 voire plus si nécessaire) ;
- possibilité d'aide même si le fonds est déjà intervenu il y a moins de 24 mois ;
- obligation de paiement du loyer courant ;
- augmentation du plafond de ressources pour tous les ménages en passant d'un quotient familial maxi de 750 à 800 ;
- amélioration de la prise en charge des personnes seules sans enfant en modifiant le mode de calcul du quotient familial :
 - actuellement : $QF = \text{total des ressources (hors aide au logement)} / 1,5$;
 - proposition : $QF = \text{total des ressources (hors aide au logement)} / 2$.

	Grille de ressources avec QF actuel à 750	Proposition Grille de ressources avec aménagements
Personne seule sans enfant	1 125	1 600
Personne seule 1 enfant	1 875	2 000
Personne seule 2 enfants	2 250	2 400
Couple sans enfant	1 500	1 600
Couple 1 enfant	1 875	2 000
Couple 2 enfants	2 250	2 400

Le FSL doit également solliciter les EPCI, les fournisseurs d'énergie et la CAF.
Les instances du Département vont valider prochainement un abondement de 30 000 €.

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- donne son accord sur une revalorisation de la participation d'Habitat de la Vienne au FSL à hauteur de 24 000€ pour l'année 2023 ;
- délègue au Bureau le soin de définir le montant qui sera alloué au Fonds exceptionnel dédié aux régularisations des charges, après échanges entre les différents contributeurs ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents inhérents à ce dossier.

23/44 - [CONFIDENTIEL](#)

23/45 - [CONFIDENTIEL](#)

23/46 - [CONFIDENTIEL](#)

23/47 - [CONFIDENTIEL](#)

23/48 - [DIRECTION GENERALE](#)

DOLUS D'OLERON « RESIDENCE L'ARCHIPEL » – ROUTE DU TREUIL – MODIFICATION DU PRIX PSLA ACCESSION

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 8 juillet 2021, par délibération n°21/95, elle avait autorisé Habitat de la Vienne à s'engager dans une opération immobilière située route du Treuil à DOLUS D'OLERON (17140), dont l'acquisition en VEFA d'1 logement individuel de type IV financé en PSLA.

Par délibération n°21/212 du 8 décembre 2021, l'Assemblée avait fixé le prix de vente du PSLA à 220 000 € TTC (208 530 € HT) avec une redevance mensuelle (fraction locative) à 803,46 €.

La commercialisation n'ayant pas encore débuté et afin de faire face à l'augmentation des coûts de la construction, il est proposé de revoir à la hausse le prix de ce logement PSLA et d'arrondir la redevance mensuelle (fraction locative) :

Descriptif					Prix de vente HT	Prix de vente TTC (TVA 5,5 %)	Redevance (fraction locative)	Prix au m ² de SH
N° Lot	Type	Garage	SH	SU				
17	T4	oui	81,81 m ²	91,93 m ²	236 966,82 €	250 000 €	800,00 €	3 055,86 €

Il est précisé que les modalités de levée d'option seront également modifiées, afin d'augmenter la durée maximale de levée d'option comme suit :

- Durée minimale de phase locative : 6 mois
- Durée maximale de phase locative avant levée d'option : 2 ans

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- retient la nouvelle grille de prix proposée annexée ainsi que les modalités de levée d'option
- précise que la rédaction des actes sera confiée au notaire désigné par l'office ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents relatifs à ce dossier, et notamment l'avenant à la convention passée avec l'Etat. .

23/49 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

SAINT-MARTIN-LA-PALLU - CONSTRUCTION DE 6 PAVILLONS ET LOTS A COMMERCIALISER

Cession parcelle viabilisée

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 21 mars 2018, par délibération n°18/55, Habitat de la Vienne s'était engagé sur la cession, au Centre Communal d'Action Sociale, d'une parcelle viabilisée d'environ 1250 m², dans le cadre d'une réserve foncière pour une future extension de l'EHPAD.

L'office est en mesure de régulariser avec le Centre Communal d'Action Sociale de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PALLU, l'emprise foncière suite aux divisions parcellaires qui ont été effectuées par la société de géomètres Experts AGEA, située à CHATELLERAULT.

Il est précisé que cette parcelle est cadastrée section C, sous le numéro 1254 pour une superficie de 1197 m².

Cette régularisation sera concrétisée par acte notarié, avec la participation de Maître CARRE, Notaire à SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX, représentant les intérêts de l'Office, et consentie moyennant 100 000 € (TVA sur marge éventuelle).

Il est précisé que le service du Domaine, consulté, a fixé à la valeur vénale à 55 000 €.

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- dit que la transaction s'effectuera par acte notarié, avec la participation de Maître CARRE, notaire de l'Office, et consentie moyennant 100 000€ (TVA sur marge éventuelle) ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents afférents à ce dossier.

23/50 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

DELEGATION DE POUVOIR

Il est rappelé à l'Assemblée qu'aux termes de l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Directeur Général passe tous actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

Il résulte également du même article qu'en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, les pouvoirs de ce dernier sont alors assumés par l'un des directeurs ou chefs de service désigné par le Conseil d'Administration.

Il appartient au Conseil d'Administration de mettre à jour, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2023, cette délégation dans les conditions et ordre de priorité suivants, afin d'assurer la poursuite de l'activité normale de l'Office :

1°) Directeur Administratif et Financier (D.A.F.) – Jean-Charles MAILLET

2°) Directrice Clientèle (D.C.) – Hélène ANDREO

3°) Directeur de l'offre Nouvelle (DON) – Alexandre COUSIN

4°) Directeur des Ressources Humaines (D.R.H.) – Philippe FILLON

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord sur ces délégations de pouvoir.

23/51 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

DELEGATION DE SIGNATURE

Il est rappelé à l'Assemblée qu'aux termes de l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Directeur Général passe tous actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

Ce même article du CCH précise que le Directeur Général peut déléguer sa signature, avec l'accord du Conseil d'Administration, aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou chef de service.

Suite à son renouvellement, il appartient au Conseil d'Administration de mettre à jour la liste des délégataires du Directeur Général, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2023 :

- Directeur Administratif et Financier (DAF) – Jean-Charles MAILLET
- Directeur des Ressources Humaines et Services Généraux (DRHSG) – Philippe FILLON
- Directrice Clientèle (DC) – Hélène ANDREO
- Directeur de l'Offre Nouvelle (DON) – Alexandre COUSIN
- Responsable Territoire Sud – Fabienne DUMAS
- Responsable Adjoint Territoire Sud – Filière Gestion Locative – Flavie de MAUREY
- Responsable Adjoint Territoire Sud – Filière Entretien du Patrimoine – Caroline ABONNEAU
- Responsable Territoire Nord – Sylvie SCHMITT
- Responsable Adjoint Territoire Nord – Filière Gestion Locative – Aude DUMAS
- Responsable Adjoint Territoire Nord – Filière Entretien du Patrimoine – Maxime BONNIN
- Responsable du Département Gestion Locative et Copropriétés – Marine GELIN
- Responsable du Département Gestion Sociale et Contentieux – Marine GELIN
- Responsable du Département Systèmes d'Information – Denis POIRIER
- Responsable du Département Comptabilité et Fiscalité – Philippe AURIAULT

- Responsable du Département Financement et Foncier – Antoine RIGOULET
- Responsable du Département Contrôle de Gestion – Julien GAILLARD
- Responsable du Département Hébergement et Habitat Spécifique – Laurent CHAIGNE

Le contenu de ces délégations comprend, notamment, la signature des courriers et documents concernant les activités des services concernés, la gestion hiérarchique du personnel rattaché (congés, missions ...) ainsi que la gestion des commandes (autorisation et engagement). Il peut aussi inclure les autorisations de dépôt de plainte et les signatures d'actes notariés. Chaque délégation de signature est individualisée en fonction du poste, formalisée et remise au délégataire.

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord sur ces délégations de signature.

23/52 – DIRECTION CLIENTELE
DEPARTEMENT GESTION LOCATIVE ET COPROPRIETE

REVALORISATION DE L'ALLOCATION FORFAITAIRE ANNUELLE VERSEE AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Il est rappelé à l'Assemblée que lors de la séance du 16 décembre 2011, par délibération n°11/168, elle avait validé l'indexation de l'allocation forfaitaire versée aux associations de locataires, sur l'augmentation en masse des loyers décidée chaque année par le Conseil d'Administration.

En 2019, suite au Conseil de Concertation Locative du 23 janvier 2019, il a été convenu de porter cette contribution à 2€ par logement et par an.

Cette somme n'ayant pas été réactualisée depuis, il est proposé de la porter rétroactivement à 2,072€ au 1^{er} janvier 2023.

Après avoir délibéré, l'Assemblée décide de porter l'allocation forfaitaire annuelle à 2,072 € par logement, à partir du 1^{er} janvier 2023.

23/53 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT HEBERGEMENT ET HABITAT SPECIFIQUE

CHATELLERAULT – NON RENOUELEMENT DE LA CONVENTION DE LOCATION SIGNEE AVEC LE CCAS POUR LES 45 LOGEMENTS DES PRI

Il est rappelé à l'Assemblée que l'Office est propriétaire, sur la Commune de CHATELLERAULT, d'un ensemble de 45 logements réalisés au début des années 70 dans le cadre du Programme pour la Résorption de l'Insalubrité (Programme PRI – Loi du 10 juillet 1970). Ces logements, situés sur 3 sites (Chamaillerie, Minimes et Tivoli), sont affectés à des personnes aux ressources très modestes.

Mis en location en 1973, ces logements sont gérés depuis cette date par la Ville de Châtellerault par le biais d'une convention de location signée le 30 mars 1973.

Après une réhabilitation des logements, une nouvelle convention de gestion est établie avec le CCAS de la Commune le 22 juillet 2003, pour une période de 20 ans.

Le 21 septembre 2022, le CCAS nous a notifié son souhait de ne pas renouveler la convention de gestion qui arrive à échéance le 22 juillet 2023. A des fins de simplification, pour nos organismes et pour nos futurs locataires, nous avons accepté de reprendre la gestion de ces logements au 1^{er} juillet, au bénéfice du CCAS, qui bénéficie ainsi de 22 jours de loyers en moins par rapport aux conditions fixées par la convention signée.

A compter du 1^{er} juillet 2023, la gestion locative de ces logements sera donc assurée directement par les services de l'Office. Il est précisé, par ailleurs, qu'une nouvelle campagne de travaux devra être menée pour remettre en état ces logements.

Début 2023, Habitat de la Vienne a adressé au CCAS la redevance locative détaillée pour le 1^{er} semestre 2023. Comme pour toutes les redevances locatives (gestion par un tiers) celle-ci est composée des 5 éléments ci-dessous :

Il est précisé que les chiffres indiqués sont les valeurs calculées au prorata (soit pour 6 mois du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023)

Redevance du 1^{er} semestre 2023 :

1	Annuités des prêts	21 469,99 €
2	Frais de Gestion HDLV	1 939,41 €
3	Participation pour couverture du renouvellement des composants et participation pour dépenses de gros entretien	19 394,08 €
4	Prime d'assurance incendie	644,49 €
5	Taxes (avis d'imposition 2022) :	
	• Taxe d'Enlèvement Ordures Ménagères	5 944,32 €
	• Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties.....	29 458,00 €
	Soit un total pour les 6 mois de	78 850,29 €

A cette somme s'ajouteront les taxes (environ 18 000 € pour le premier semestre 2023) qui seront acquittées par l'Office à l'automne prochain (avis d'imposition 2023) et qui devront, conformément à la convention de gestion, être remboursées par le CCAS gestionnaire.

Par contact téléphonique de Jean-Michel MEUNIER, Adjoint aux Bâtiments Communaux et de Madame Françoise BRAUD, Adjointe aux Affaires Sociales Intergénérationnelle, le CCAS de Châtelleraut sollicite la remise de la « Participation pour couverture du renouvellement des composants et participation pour dépenses de gros entretien », d'un montant de 19 394,08 €, au motif que la fin proche de la convention ne permettra pas la réalisation de travaux en lien avec cette somme.

Après avoir délibéré, l'Assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, ne donne pas son accord pour la remise de la « Participation pour couverture du renouvellement des composants et participation pour dépenses de gros entretien », d'un montant de 19 394,08 €.

23/54 - DIRECTION CLIENTELE

AVENANT N°7 A LA CONVENTION ACTION DE MEDIATION SOCIALE ET EDUCATIVE SUR LES QUARTIERS DES TROIS CITES, DE SAINT ELOI ET DES COURONNERIES

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 25 juin 2015, par délibération n°15/167, elle avait autorisé le Directeur Général à signer la convention relative à l'action de médiation sociale et éducative sur les quartiers des Trois Cités, de Saint Eloi et des Couronneries, ainsi que tous documents s'y référant.

Cette convention était établie pour la période 2015-2017. Lors des séances des 21 mars 2018, par délibération n°18/17, 18 juin 2018 par délibération n°18/132, 19 décembre 2018 par délibération n°18/260, 21 octobre 2020 par délibération n°20/127, 9 juin 2021 par délibération n°21/59, et 8 décembre 2021 par délibération n°21/200, l'Assemblée avait autorisé le Directeur Général à signer les avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5 et n°6 portant sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Afin de prolonger l'action de médiation réalisée par l'association ADSEA 86, il est proposé un septième avenant couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Le coût prévisionnel de la participation financière pour Habitat de la Vienne, pour les postes de médiateurs intervenants sur les quartiers de Saint Eloi, Couronneries et Bellejouanne, s'élèvera à 12 452 € pour l'année 2023 (8 452 € pour les quartiers de Saint Eloi et Couronneries, et 4 000 € pour le quartier de Bellejouanne).

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise le Directeur Général à signer l'avenant proposé et l'ensemble des documents s'y référant, dans les conditions précédemment évoquées.

23/55 – DIRECTION DE LA CLIENTELE

CONVENTION DE PARTENARIAT EN FAVEUR DE LA TRANQUILLITE ET DE LA SECURITE RESIDENTIELLES DANS LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL DE LA VIENNE

Le droit de jouir d'un logement tranquille et sûr, dans lequel l'espace privé comme les parties communes permettent à chacun le plein exercice de ses libertés individuelles, et notamment sa liberté d'aller et venir, est une dimension essentielle du vivre ensemble et de la sécurité du quotidien.

L'enjeu est d'autant plus important s'agissant des populations les plus fragiles. Il incombe ainsi aux organismes de logement social d'assurer la sécurité de leur patrimoine, en application du Code de la Construction et de l'Habitation et la tranquillité résidentielle relevant des obligations du propriétaire-bailleur.

De par leurs spécificités liées à la gestion locative d'importants ensembles immobiliers et en tant qu'acteurs de la vie de la cité, les bailleurs sociaux assurent une présence sur les territoires et une relation de proximité auprès de leurs locataires. De cela découle également un enjeu fort de protection/sécurisation des salariés, relevant du devoir de protection des personnes en tant qu'employeur.

A eux seuls, les moyens mis en œuvre par les organismes Hlm ne suffisent pas et rendent nécessaires le partenariat et une coopération renforcée avec les services de l'Etat.

Dans ce contexte, les représentants des forces de sécurité intérieure du Département de la Vienne, les représentants de Grand Poitiers Communauté Urbaine, de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut et les organismes Hlm signataires ont souhaité s'engager dans le cadre de leurs responsabilités respectives, à agir de manière coordonnée afin d'apporter les réponses adaptées à toutes situations mettant en cause la tranquillité, la sécurité publique, la lutte et la prévention de la délinquance et ont travaillé ensemble à la rédaction de la convention partenariale présentée à l'Assemblée.

Cette convention locale s'appuie sur les dispositions et modalités contenues dans l'accord-cadre signé le 29 mars 2019 par l'Union Sociale pour l'Habitat et le Ministère de l'Intérieur et de l'accord national de partenariat pour favoriser le développement du travail d'intérêt général signé le 12 novembre 2019 par l'Union Sociale pour l'Habitat et le Ministère de la Justice.

Les dispositions de la présente convention s'appliquent à tout le parc social immobilier du département de la Vienne.

Après avoir délibéré, L'Assemblée autorise le Directeur Général à signer ladite convention.

CONVENTION D'OBJECTIFS - SCHEMA DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2025 - ANNEE 2023

Il est exposé à l'Assemblée que le Département de la Vienne, sis place Aristide Briand à POITIERS (86000), a souhaité mettre en place une convention d'objectifs pour la mise en place du Schéma Départemental de l'Habitat pour les années 2023 à 2025.

En effet, depuis de nombreuses années, les communes rurales et péri-urbaines sont soumises à la pression de l'étalement urbain tandis que leurs centres sont désinvestis par les populations, les commerces et les services. Les conséquences sur les paysages, l'environnement et le vivre ensemble sont particulièrement marquées. De par les difficultés d'accessibilités et l'inadaptation des tissus anciens aux modes de vie actuels, le bâti ancien situé en centre-bourg est délaissé.

Face à ces enjeux, le Département de la Vienne souhaite participer à l'émergence de projets favorisant le développement d'un habitat adapté aux nouvelles attentes et structures familiales ainsi que participer à l'émergence d'une filière de remise sur le marché locatif de logements issus du bâti ancien vacant, dans un objectif de contribution aux prescriptions de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Habitat de la Vienne, organisme de rattachement administratif du Département - de par ses compétences, est un acteur privilégié pour la réalisation des objectifs de redynamisation des centres-bourgs et de soutien aux centralités. La mise en œuvre d'un partenariat renforcé sur une période de 3 ans, entre le Département et Habitat de la Vienne, doit permettre de faciliter la programmation de logements locatifs en construction neuve et en acquisition-amélioration et de soutenir l'organisme dans ses capacités de production d'une offre nouvelle diversifiée dans la Vienne.

Dans le cadre de cette convention, les parties s'engagent à agir ensemble pour soutenir et équilibrer l'offre locative sur les territoires en affirmant leurs volontés communes d'œuvrer au développement de l'offre locative dans le département de la Vienne.

La mise en œuvre de ce partenariat entre le Département et Habitat de la Vienne doit permettre un renforcement de la programmation d'opération en neuf et en acquisition-amélioration afin de soutenir l'organisme dans ses capacités à construire et régénérer l'habitat dans la Vienne en contribuant au maintien de l'activité économique du BTP dans la Vienne.

Ainsi, Habitat de la Vienne s'engage à contribuer à la réalisation des objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) en construction neuve ou en acquisition-amélioration, conformément aux objectifs généraux du Département en matière d'habitat, déclinés dans le SDH 2023/2028.

Le projet de cette convention d'objectifs est ci-joint annexé afin que l'Assemblée en prenne connaissance. La version définitive, dont la signature est prévue fin septembre 2023, sera connue courant juillet.

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise le Président de l'Office à signer cette convention d'objectifs pour la mise en œuvre du Schéma Départemental de l'Habitat 2023/2025.

23/57 – DIRECTION GENERALE

SUBVENTION POUR LE FINANCEMENT D'UN PROJET DE DECOUVERTE DE LA PRATIQUE DU TENNIS AVEC LE TENNIS CLUB ET LA MAISON DES PROJETS DE BUXEROLLES

Habitat de la Vienne a été sollicité par l'association du club de tennis de BUXEROLLES, afin de faire découvrir la pratique d'un sport aux enfants des familles du quartier du parc de Buxerolles pour la saison 2023/2024.

Au cœur du projet, l'association souhaite en effet pouvoir démocratiser la pratique du tennis ainsi que les valeurs liées au sport en proposant des rencontres avec les familles de locataires Habitat de la Vienne du parc. L'objectif, proposer une animation intergénérationnelle, ouverte aux enfants entre 6 et 12 ans ainsi qu'à leurs parents afin de les accompagner dans la découverte du tennis, favorisant le lien social. Ces matinées de sensibilisation auraient pour mission de faire découvrir le tennis et de donner une autre image de ce sport qui peut paraître, de prime abord, un peu élitiste. Ce projet serait mené en partenariat avec la Maison des Projets de Buxerolles dont le pôle solidaire regroupant les secteurs familles et épicerie- friperie solidaires pourrait mobiliser les familles intéressées.

Au cours de l'année, plusieurs stages découverte de 3 jours pourraient compléter cette initiation pendant les vacances scolaires, avec la volonté d'accompagner les jeunes des quartiers notamment les jeunes filles vers une licence sportive à terme : au-delà de l'initiation, l'association souhaiterait en effet utiliser la pratique sportive comme outil d'éducation et d'insertion auprès de jeunes qui ne seraient jamais venu au club. Afin de favoriser la mobilité des jeunes sur ces actions, la Maison des Projets pourraient accompagner les familles sur les problématiques de transports pour emmener les enfants lors de rencontres.

Pour le financement de ces actions, l'Office est sollicité à hauteur de 1 000 € pour des rencontres et des stages découverte pendant les vacances scolaires. La participation d'Habitat de la Vienne serait sollicitée afin de rendre le tennis accessible à tous, et de porter des valeurs d'éducation et d'insertion au sein des quartiers (respect de règles, confiance en soi...). L'association s'engage à fournir un bilan des projets menés durant l'année mentionnant la répartition des dépenses réalisées par action. Le club devra également signer la charte de la laïcité et de non-discrimination.

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour :

- la participation de l'Office à ce projet
- la subvention, à hauteur de 1 000 €, au Tennis Club de Buxerolles.

23/58 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIER
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

VERSEMENT D'UNE SUBVENTION A L'ASSOCIATION DES ANCIENS MAIRES ET ADJOINTS DE LA VIENNE (ADAMA 86) – ANNEE 2023

Il est exposé à l'Assemblée que l'Association ADAMA 86, crée et constituée d'anciens maires et adjoints de la Vienne, a de nouveau formulé auprès de notre organisme une demande annuelle de subvention afin de poursuivre sa mission d'information auprès des pouvoirs publics et aux cotés des collectivités locales.

Cet engagement vise principalement à mettre à disposition les connaissances, les expériences, les compétences, les expertises des anciens élus acquises au cours de leurs mandats sur différents thèmes comme :

- la citoyenneté ;
- l'habitat ;
- la sécurité ;
- l'éducation nationale ;
- l'urbanisme ;
- ou bien l'environnement.

L'Assemblée est invitée à donner son accord pour le versement de cette subvention, au titre de l'année 2023, dont le montant, identique au versement précédent, sera de 1 000 €.

Monsieur BOUTET, membre de cette association, ne prend part ni aux échanges, ni au vote.

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne par 21 voix pour et 1 abstention son accord pour le versement de cette subvention au titre de l'année 2023.

23/59 – DIRECTION GENERALE

83^{EME} CONGRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT – PARTICIPATION D'HABITAT DE LA VIENNE

Le 83^{eme} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra du mardi 3 au jeudi 5 octobre 2023 au Parc des Expositions de la Beaujoire de NANTES, et aura pour thème :

« Toutes nos énergies pour le logement »

Notre Directeur Général, qui participera à cette manifestation, suggère qu'alternativement, et selon les travaux et débats prévus, ses collaborateurs les plus concernés puissent éventuellement l'y accompagner.

A cette occasion, il est proposé à l'Assemblée de désigner un membre du Conseil d'Administration ou, à défaut, le Directeur Général d'Habitat de la Vienne, pour participer au vote de la motion qui sera présentée à l'issue des travaux du congrès.

Il est précisé toutefois que d'autres membres peuvent également y assister s'ils le désirent.

Les membres du Conseil d'Administration intéressés pour participer à ce 83^{eme} Congrès sont invités à se faire connaître au secrétariat de direction avant le 7^{er} juillet 2023, celui-ci devant procéder aux inscriptions et aux réservations hôtelières.

Après avoir délibéré, l'Assemblée,

- désigne Monsieur AVELINE, Directeur Général, pour représenter Habitat de la Vienne à ce 83^{eme} congrès de l'USH, étant précisé que pouvoir lui est donné pour participer au vote ;
- dit que tous les participants seront remboursés des frais qu'ils auront engagés à ce titre sur présentation des documents justificatifs, conformément à la délibération n° 93/156 prise par le Conseil d'Administration dans sa séance du 3 mai 1993.

MISE EN PLACE DE LA PRIME D'INTERESSEMENT POUR L'ENSEMBLE DU PERSONNEL (ACCORD D'INTERESSEMENT 2023/2024/2025)

L'Assemblée est informée que dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire 2023, et conformément au décret n°2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices Publics de l'Habitat, aux articles L3311-1 à L3315-5 du Code du travail, à l'accord collectif national cadre en faveur du développement de l'intéressement collectif dans les Offices Publics de l'Habitat du 19 juin 2013, et au chapitre V de la Convention Collective Nationale relative au personnel des Offices Publics de l'Habitat en vigueur au jour de la présente délibération (IDCC 3220), Habitat de la Vienne, l'Office Public de l'Habitat de la Vienne, désireux d'associer davantage l'ensemble de son personnel à sa bonne marche, a décidé de mettre en place un accord d'intéressement avec les organisations syndicales représentatives.

La finalité du présent accord est de partager entre l'office et l'ensemble du personnel les gains qui peuvent être réalisés du fait d'une meilleure efficacité collective du travail et d'une meilleure organisation de l'entreprise.

Les partenaires sociaux rappellent que l'objectif de l'accord d'intéressement est de favoriser la motivation des salariés et agents de l'Office, la reconnaissance de l'effort collectif nécessaire à la croissance de l'activité, de la productivité et des résultats en les associant au développement des performances de celle-ci.

Il est rappelé qu'un précédent accord d'intéressement avait été conclu pour 2020-2021-2022.

MODALITES D'EXTENSION DE LA PRIME D'INTERESSEMENT POUR LES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE ET LE DIRECTEUR GENERAL

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat ;

Vu le décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices Publics de l'Habitat ;

Pour faire suite à la transformation des OPAC en Offices Publics de l'Habitat, le décret n°2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices Publics de l'Habitat remplace le décret statutaire n°93-852 du 17 juin 1993 susmentionné, qui ne s'appliquait qu'aux salariés de droit privé des OPH ; il reprend ou actualise la plupart de ses dispositions dont beaucoup portent adaptation des règles du Code du travail.

Le II de l'article 47 du chapitre 1^{er} du titre III du décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices Publics de l'Habitat mentionne :

« En application d'une délibération du Conseil d'Administration, les agents publics employés par un Office Public de l'Habitat peuvent bénéficier de l'intéressement des salariés mis en place au sein de cet établissement en application des articles L3311-1 et suivants du Code du Travail et de l'article 26 du présent décret. »

L'article 26 susmentionné précise :

« sous réserve des adaptations prévues par le présent chapitre, les salariés relevant du présent titre peuvent bénéficier d'un intéressement en vertu d'un accord collectif conclu au sein de l'Office Public de l'Habitat en application des articles L3311-1 et suivants du Code du Travail.

Le montant global des primes distribuées aux bénéficiaires ne peut pas excéder annuellement 20 % du total des salaires bruts versés aux personnes concernées et, le cas échéant, de la rémunération annuelle du Directeur Général s'il bénéficie également de l'accord en application de l'article R-421-20-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toutefois, lorsque le résultat d'exploitation de cet office est déficitaire avant la comptabilisation de subventions d'équilibre, le plafond de versement est fixé à 2 % du total visé à l'alinéa précédent. »

De plus, le Directeur Général, selon les termes de l'article R 421-20-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et en application des articles L3311-1 et suivants du Code du Travail, bénéficie également des dispositions de l'accord d'intéressement.

Au vu de ces éléments et après en avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour étendre l'intéressement aux Agents de la Fonction Publique Territoriale et au Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de la Vienne.

23/61 - DIRECTION GENERALE

DEFI INTER-ENTREPRISES 2023

L'Assemblée est informée de l'organisation, le mardi 19 septembre 2023, par Grand Poitiers, de la 25^{ème} édition de son Défi inter-entreprises au lac de SAINT-CYR.

Il est rappelé qu'Habitat de la Vienne a participé à seize éditions.

En 2022, 11 équipes à nos couleurs ont été constituées sur 621 engagées.

Une consultation va être lancée auprès du personnel afin que les volontaires puissent se faire connaître, étant précisé que les frais d'inscription par équipe s'élèvent à 345,00 € TTC.

Il s'agit de réunir des équipes de 4 salariés :

- un coureur à pied (3 500 m)
- un vététiste (7 000 m)
- 2 personnes en canoë (600 m)

La participation d'Habitat de la Vienne a pour objet de répondre à notre souci, d'une part, de promouvoir notre communication institutionnelle et, d'autre part, de développer l'esprit d'entreprise et la cohésion interne.

Comme pour les éditions précédentes, il sera fait appel à des volontaires pour constituer un groupe de supporters lequel se chargera d'animer et d'organiser cette manifestation.

Des goodies et tee-shirts aux couleurs d'Habitat de la Vienne seront, comme pour les précédentes années, créés pour habiller nos équipes.

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour qu'Habitat de la Vienne participe au Défi inter-entreprises selon les modalités qui lui ont été exposées.

23/62 – CONFIDENTIEL

23/63 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

MOUTERRE-SILLY « LE POTEAU » – RUE DES PARANCHES – CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS

Acquisition terrain

Il est exposé à l'Assemblée que la Commune de MOUTERRE-SILLY a décidé de céder à l'Office le terrain nécessaire à l'implantation de 4 pavillons situés Le Poteau – rue des Paranches.

Il est précisé que cette parcelle est cadastrée section YX, sous le numéro 54, pour une superficie de 1 835 m².

La transaction, établie par acte administratif rédigé par les services de l'Office, est consentie moyennant l'euro symbolique.

Il est précisé que le service du Domaine, consulté, a fixé à la valeur vénale à 10 400 €.

Après avoir délibéré, l'Assemblée,

- dit que la transaction s'effectuera à l'euro symbolique, par acte administratif rédigé par les services de l'Office ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents afférents à ce dossier.

23/64 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

ROIFFE – LIEU-DIT BOIS DE NUEIL – RUE ISAAC DE RAZILLY – CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS

Acquisition terrain

Il est exposé à l'Assemblée que la Commune de ROIFFE a décidé de céder à l'Office le terrain nécessaire à l'implantation de 4 pavillons situés rue Isaac de Razilly.

Il est précisé que cette parcelle est cadastrée section G, sous le numéro 1942 pour une superficie de 1 082 m².

La transaction, établie par acte administratif rédigé par les services de l'Office, est consentie moyennant l'euro symbolique.

Il est précisé que le service du Domaine, consulté, a fixé à la valeur vénale à 8 900 €.

L'Assemblée est invitée à statuer sur ce dossier.

Après avoir délibéré, l'Assemblée,

- dit que la transaction s'effectuera à l'euro symbolique, par acte administratif rédigé par les services de l'Office ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents afférents à ce dossier.

23/65 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

SAINT-MARTIN-LA-PALLU – CONSTRUCTION DE 6 PAVILLONS ET LOTS A COMMERCIALISER

Régularisation équipements publics

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la signature de la convention foncière de l'aménagement du lotissement « Les Bois », en date du 05 octobre 2020, il était indiqué que la rétrocession de la voirie, trottoirs ainsi que des équipements publics se ferait à la fin des travaux. Habitat de la Vienne est donc en mesure de rétrocéder ces équipements publics à la Commune de SAINT-MARTIN-LA-PALLU.

Il est précisé que cette parcelle est cadastrée section C, sous le numéro 1253, pour une superficie de 3 313 m².

La transaction, établie par acte administratif rédigée par les services de l'Office, est consentie moyennant l'euro symbolique.

Il est précisé que le service du Domaine, consulté, a fixé à la valeur vénale à 1 €.

Après avoir délibéré, l'Assemblée,

- dit que la transaction s'effectuera par acte administratif, à l'euro symbolique ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents afférents à ce dossier.

23/66 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHATELLERAULT – ALLEE DES TROENES – REHABILITATION DE 28 LOGEMENTS

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 450 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 8 juin 2022, par délibération n°22/61, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à la réhabilitation de 28 logements sur la Commune de CHATELLERAULT.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un contrat de prêt composé d'une ligne du prêt pour un montant total de 450 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour la ligne du Prêt indexée sur Livret A

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	450 000 €
Durée totale de la Ligne du Prêt :	20 ans
Périodicité des échéances :	annuelles
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

23/67 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHATELLERAULT – REHABILITATION DE LA RESIDENCE MEDICIS – 40 LOGEMENTS COLLECTIFS

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 400 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 9 mars 2022, par délibération n°22/02, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à la réhabilitation de 40 logements sur la Commune de CHATELLERAULT.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un contrat de prêt composé d'une ligne du prêt, pour un montant total de 1 400 000 €, et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour la ligne du Prêt indexée sur Livret A

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	1 400 000 €
Durée totale de la Ligne du Prêt :	20 ans
Périodicité des échéances :	annuelles
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

23/68 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

GENCAY – DOMAINE DE LA GRANGE THOMASSIN – ACQUISITION DE 5 PAVILLONS LABELLISES HABITAT SENIOR SERVIVES® DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 588 800 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 4 mai 2022, par délibération n°22/41, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition de 5 logements sur la Commune de GENCAY.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un contrat de prêt composé de 4 lignes du prêt pour un montant total de 588 800 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (4 prêts) Montant :	PLUS BATIMENT 274 956 €	PLUS FONCIER 85 726 €	PLAI BATIMENT 171 084 €	PLAI FONCIER 57 034 €
Durée de la phase de préfinancement:	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois
Durée de la phase d'amortissement :	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelles		Annuelles	
Index :	Livret A		Livret A	
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.		Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.	
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés			
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)			
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A			

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

23/69 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

MIGNALOUX-BEAUVOIR « ZAC DES MAGNALS » - ACQUISITION D'UNE RESIDENCE SOCIALE DE 42 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 3 423 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 13 décembre 2022, par délibération n°22/153, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition d'une Résidence Sociale sur la Commune de MIGNALOUX-BEAUVOIR.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un contrat de prêt composé de 2 lignes du prêt, pour un montant total de 3 423 000 €, et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (2 prêts) Montant :	PLAI BATIMENT 2 567 250 €	PLAI FONCIER 855 750€
Durée de la phase de préfinancement :	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois
Durée de la phase d'amortissement :	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle	
Index :	Livret A	
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)	
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

23/70 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

MIGNALOUX-BEAUVOIR « ZAC DES MAGNALS » - ACQUISITION D'UNE MAISON RELAIS DE 14 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 149 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 13 décembre 2022, par délibération n°22/153, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition d'une Maison Relais sur la Commune de MIGNALOUX-BEAUVOIR.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un contrat de prêt composé de 2 lignes du prêt, pour un montant total de 1 149 000 €, et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (2 prêts) Montant :	PLAI BATIMENT 861 750 €	PLAI FONCIER 287 250€
Durée de la phase de préfinancement:	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois
Durée de la phase d'amortissement :	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle	
Index :	Livret A	
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)	
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

23/71 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

NIEUIL L'ESPOIR - LOTISSEMENT « VALLEE DE LA GARENNE » - CONSTRUCTION DE 5 PAVILLONS

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 558 456 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que lors de la séance du 9 mars 2022, par délibération n°22/032, elle avait autorisé la réalisation de prêts PLUS et PLAI pour un montant total de 558 456 €.

Or, il s'avère que la typologie ayant été modifiée, il convient de modifier la répartition des prêts PLUS et PLAI :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (4 prêts) Montant :	PLUS BATIMENT 269 219 €	PLUS FONCIER 90 033 €	PLAI BATIMENT 146 094 €	PLAI FONCIER 53 110 €
Durée de la phase de préfinancement:	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois
Durée de la phase d'amortissement :	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelles		Annuelles	
Index :	Livret A		Livret A	
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.		Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.	
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés			
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)			
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A			

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

FICHES COMPLEMENTAIRES

* * * *

23/72 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

VAUX SUR MER – AVENUE DE COURLAY – ACQUISITION DE 40 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 4 197 978 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 26 septembre 2022, par délibération n°22/109, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition de 40 logements sur la Commune de VAUX SUR MER.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un contrat de prêt composé de 4 lignes du prêt pour un montant total de 4 197 978 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (4 prêts) Montant :	PLUS BATIMENT 2 164 021 €	PLUS FONCIER 903 690 €	PLAI BATIMENT 734 462 €	PLAI FONCIER 395 805 €
Durée de la phase de préfinancement:	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois
Durée de la phase d'amortissement :	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelles		Annuelles	
Index :	Livret A		Livret A	
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.		Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt : - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.	
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés			
Modalité de révision :	« Double révisabilité » (DR)			
Taux de progressivité des échéances :	DR : de - 3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A			

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise son Directeur Général, avec faculté de substituer au Directeur Administratif et Financier, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

23/73 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION POUR L'ANNEE 2023

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 13 décembre 2022, par délibération n°22/149, elle avait validé le projet de programmation pour l'année 2023.

Il convient aujourd'hui d'apporter de nouvelles modifications à cette programmation, y compris les opérations reportées.

1. Répondre aux besoins spécifiques des territoires ruraux

- Suppression de 2 logements (2 PLUS) rue du Stade à AYRON
- Suppression de 7 logements (5 PLUS – 2PLAI) à ANTRAN
- Suppression de 4 logements (3 PLUS – 1 PLAI) à COLOMBIERS
- Suppression de 5 logements (3 PLUS – 2PLAI) Rue Charles de Gaulle à LENCLOITRE
- Suppression de 4 logements (3 PLUS – 1 PLAI) à PRESSAC
- Ajout de 2 logements (4 PLUS – 2PLAI) rue des Daugères à LA TRIMOUILLE

Communes	Financements					Nbre de log.
	Secteur libre	PSLA	PLS	PLUS	PLAI	
AYRON "Rue du Stade"				0		0
ANTRAN				0	0	0
COLOMBIERS				0	0	0
JOUSSE "Cité du C�teau"				2	1	3
LENCLOITRE "Rue Charles de Gaulle" Report 2022				0	0	0
LUSSAC LES CHATEAUX "Rue du Docteur Dupont"				3	2	5
LA TRIMOUILLE "Rue des Daug�res"				4	2	6
NEUVILLE DU POITOU "Rue du Sergent Morid�"				17	7	24
PRESSAC				0	0	0
POUANT "Rue du Terrage"				3	2	5
SAINT MAURICE LA CLOUERE "Lotissement le Souci"				3	1	4
SAVIGNE "Lotissement du Grand P�tis"				4	2	6
THURAGEAU "Rue du Pré Boileau" Report 2022				3	2	5
VOUNEUIL SUR VIENNE "Rue Pierre Mendès France"				4	2	6
Sous-total "Département programmation 2023"	0		0	43	21	64
<i>Dont report 2022</i>	<i>0</i>			<i>3</i>	<i>2</i>	<i>5</i>

2. Produire des logements sur Grand Poitiers

- Suppression de 21 logements (7 PLS – 7 PLUS – 7 PLAI) Maison des Anciens Combattants   BUXEROLLES
- Ajout de 4 logements (3 PLUS – 1 PLAI)   COULOMBIERS
- Ajout de 5 logements (3 PLUS – 2 PLAI) Impasse des Oiseaux   JAUNAY-MARIGNY
- Ajout de 2 logements (1 PLUS – 1 PLAI) Ancienne Poste   JAUNAY-MARIGNY
- Ajout de 8 logements (3 PLS – 3 PLUS – 2 PLAI) 100/102 rue de la Bugellerie   POITIERS
- Ajout de 9 logements ((3 PLS – 3 PLUS – 3 PLAI) 62 Faubourg de la Cueille Mirebalaise   POITIERS
- Ajout de 12 logements (3 PLS – 5 PLUS – 4 PLAI) 63, rue de Salvart   POITIERS
- Ajout de 14 logements (9 PLUS – 5 PLAI) Rue de la Chatonnerie   POITIERS
- Ajout de 24 logements (16 PLUS – 8 PLAI) Rue de la Gibauderie   POITIERS
- Ajout de 14 logements (9 PLUS – 5 PLAI) Avenue de Nantes   POITIERS

Communes	Financements					Nbre de log.
	Secteur libre	PSLA	PLS	PLUS	PLAI	
<i>BUXEROLLES "Maison des Anciens Combattants" Report 2022</i>			0	0	0	0
JAUNAY-MARIGNY "La Haute Payre"				18	10	28
POITIERS "122, Rue de la Grange Saint Pierre"			2	9	6	17
VOUNEUIL SOUS BIARD "Rue de la Torchaise"			4	24	13	41
COULOMBIERS				3	1	4
JAUNAY-MARIGNY "Impasse des Oiseaux"				3	2	5
JAUNAY-MARIGNY "Ancienne Poste"				1	1	2
POITIERS "100/102 rue de la Bugellerie"			3	3	2	8
POITIERS "62 Faubourg de la Ceuille Mirebalaise"			3	3	3	9
POITIERS "63, rue Salvart"			3	5	4	12
POITIERS "63/65/67 rue de la Chatonnerie"				9	5	14
POITIERS "La Gibauderie"				16	8	24
POITIERS "avenue de Nantes"				9	5	14
Sous-total "Grand Poitiers programmation 2023"			15	103	60	178
<i>Dont report 2022</i>			<i>7</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>21</i>

3. Produire des logements hors département

- Ajout de 14 logements (9 PLUS – 5 PLAI) Avenue Vergne à BARBEZIEUX (16)
- Ajout de 21 logements (13 PLUS – 8 PLAI) Chemin des Meuniers à MERPINS (16)

Communes	Financements					Nbre de log.
	Secteur libre	PSLA	PLS	PLUS	PLAI	
ANGLIERS (17) "Rue du Moulin" Report 2022			2	6	4	12
SAINT SULPICE DE ROYAN (17) "10/12 rue d'Arago" Report 2022	6					6
CHADENAC " Route du Pont Neuf"				4	2	6
ANGLIERS "Rue de la Combe" (17)			2	12	6	20
CHANIERS (17) "Rue des Bergeronnettes"			5	28	17	50
SAINT JULIEN DE L'ESCAP (17) "Rue des Perrières"		8				8
BARBEZIEUX (16) "Avenue Vergne"				9	5	14
CHATEAUNEUF (16) " Rue de la Combe"				22	12	34
MERPINS (16) "Chemin des Meuniers"				13	8	21
Sous-total « hors département programmation 2023 »	6	8	9	94	54	171
<i>Dont report 2022</i>	<i>6</i>		<i>2</i>	<i>10</i>	<i>6</i>	<i>24</i>

4. Structures

- Suppression de 27 chambres (27 PLAI) ZAC de la Vallée Mouton à SAINT-BENOIT

Communes	Financements					Nbre de log.
	Secteur libre	PSLA	PLS	PLUS	PLAI	
SAINT-BENOIT "ZAC de la Vallée Mouton" (LAM + LHSS)					0	0
Sous-total "Structures programmation 2023"	0		0	0	0	0

Après modification, pour la programmation 2023, les 30 opérations ci-dessus décrites permettraient la réalisation de 413 **nouveaux logements** (au lieu de 384) familiaux avec la répartition par financement et par délégataire selon le tableau récapitulatif repris ci-dessous.

Toutefois, il est précisé que cette dernière est susceptible d'ajustements en raison d'arbitrages à venir sur la programmation de la Coop Charente Maritime Habitat.

RECAPITULATIF PROGRAMMATION 2023	Secteur Libre	PSLA	PLS	PLUS	PLAI	Nombre de log.
Département	0		0	43	21	64
Grand Poitiers	0		15	103	60	178
Structures	0			0	0	0
Département 16 et 17	6	8	9	94	54	171
Total	6	8	24	240	135	413

Après avoir délibéré l'Assemblée :

- donne son accord sur les modifications de la programmation 2023 qui viennent de lui être proposées ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents inhérents à ce dossier.

23/74 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

MONTS SUR GUESNES – OPERATION CENTRE BOURG DE 4 LOGEMENTS SUR 2 SITES

Programmation 2021 (CIEO)

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de précédentes séances, elle avait autorisé Habitat de la Vienne à s'engager – au titre de la programmation 2021 – sur 2 opérations situées sur la Commune de MONTS-SUR-GUESNES, plus particulièrement en centre-bourg :

- rue Porte Pelletier : amélioration de 3 logements (ex ferme Centa) ;
- rue Edouard Lesage : démolition-reconstruction d'un logement.

Ces 2 programmes s'inscrivaient dans une opération de restructuration du centre bourg qui permettait de pallier à la présence de dents creuses et de façades dégradées ; le tout dans une logique de valorisation patrimoniale.

Ainsi, il est rappelé qu'au stade de l'APS, les prix de revient de ces opérations s'élevaient à :

- rue Porte Pelletier : 621 420 € pour l'amélioration des 3 logements ;
- rue Edouard Lesage : 203 010 € pour la démolition-reconstruction d'un logement.

Suite à diverses réunions sur place, il ressort que les coûts générés par ce type de travaux sont élevés et s'expliquent par :

- des bâtiments en dégradation avancée ;
- un secteur ABF – présence de monuments ;
- une opération de démolition-reconstruction en mitoyenneté.

Compte-tenu des premières estimations et devant la complexité de ces 2 dossiers, la Commune de MONTS-SUR-GUESNES, porteur de ce projet Centre Bourg dans sa globalité, a accordé une subvention complémentaire de 60 000 € et le Conseil Départemental a été sollicité pour une aide supplémentaire de 40 000 € au titre de l'Appel à Projet du Patrimoine.

Parallèlement à ces décisions, nos services ont procédé à un lancement de consultation en procédure adaptée en mars 2023.

Le résultat de cette consultation est la suivante :

- rue Porte Pelletier : 814 088,40 € pour l'amélioration des 3 logements ;
- rue Edouard Lesage : 225 103,37 € pour la démolition-reconstruction d'un logement.

Cependant, il est ajouté que ces chiffres intègrent une estimation pour 4 lots infructueux laquelle engendre un dépassement important comparé au dernier chiffrage de l'économiste. Il est donc proposé de déclarer la consultation sans suite afin de rechercher une économie de 130 000 € permettant de trouver un équilibre dans les conditions ci-dessous :

Ainsi, la nouvelle physionomie financière de ces programmes pourrait être la suivante :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL TTC

	Rue Porte Pelletier 3 logts	Rue Edouard Lesage 1 lgt	TOTAL
TOTAL BATIMENT (-130 000 €)	621 836 €	222 415 €	844 251 €
TOTAL HONORAIRES	91 998 €	34 419 €	126 417 €
TOTAL CHARGES FONCIERES	199 016 €	42 336 €	241 352 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	912 850 €	299 170 €	1 212 020 €

PLAN DE FINANCEMENT

	Rue Porte Pelletier 3 logts	Rue Edouard Lesage 1 lgt	TOTAL
Subvention ETAT (droit commun)	10 000 €	4 400 €	14 400 €
Subvention ETAT (Expérimentation régionale)	140 000 €		140 000 €
Prêts CDC (PLUS+PLAI)	295 850 €	85 270 €	381 120 €
Subvention Action Logement	3 000 €	1 500 €	4 500 €
Subvention Département SDH action 11	18 000 €	6 000 €	24 000 €

PLAN DE FINANCEMENT (suite)

	Rue Porte Pelletier 3 lgts	Rue Edouard Lesage 1 lgt	TOTAL
Subvention Département SDH action 12	36 000 €	12 000 €	48 000 €
Subvention Département Appel à Projet Patrimoine (1)	80 000 €	70 000 €	150 000 €
Subvention Département Appel à Projet Patrimoine complément (2)	45 000 €	25 000 €	70 000 €
Subvention Commune de MONTS-SUR-GUESNES	45 000 €	15 000 €	60 000 €
Subvention complémentaire demandée au Département – AO Centre Bourg	30 000 €	10 000 €	40 000 €
Fonds propres HDLV	210 000 €	70 000 €	280 000 €
	912 850 €	299 170 €	1 212 020 €

Ainsi, sur ce plan de financement, le montant global de Fonds Propres, ramené au logement – et nécessaire pour la bonne réalisation de ces opérations – est de 70 000 € compte tenu du plan de financement ci-dessus et des frais de gestion ramenés à 200 € par logement.

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- arrête le prix de revient prévisionnel de cet ensemble à 1 212 020 € TTC ;
- autorise exceptionnellement un apport de Fonds Propres de 70 000 € par logement ;
- autorise le Directeur Général à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Fin de la séance