

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 8 MARS 2023

www.habitatdelavienne.fr

L'an deux mille vingt-trois, le 8 mars à 14 heures, 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
Madame BELLOT-FRISQUET	Administrateur
Madame BERTAUD	Administrateur
Monsieur CHARBONNIER	Administrateur
Monsieur COURTOIS	Administrateur
Monsieur DUBOSCQ	Administrateur
Madame GAUZIN	Administrateur
Monsieur LAMY	Administrateur
Monsieur MANTEAU	Administrateur
Monsieur MIS	Administrateur
Madame MOREAU	Administrateur
Monsieur NEVEUX	Administrateur
Madame POMPEY	Administrateur

Etaient représentés par pouvoir :

Madame ABAUX	Administrateur
Madame BATAILLE	Administrateur
Madame BELLAMY	Administrateur
Monsieur BOULOUX	Administrateur
Madame DEMAZEAU	Administrateur
Madame LANDREAU	Administrateur
Madame MANGÉARD-LOURME	Administrateur

Était excusé :

Monsieur LUCAUD	Administrateur
-----------------	----------------

Était absent :

Monsieur BARREAU	Administrateur
------------------	----------------

Etaient également excusés :

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

Était 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 AVELINE	Directeur Général
Monsieur MAILLET	Directeur Administratif et Financier
Madame CIRILLO	Assistante-Attachée de Direction

I – INVESTISSEMENTS

23/01 Autorisation de nantissement dans le cadre du refinancement du prêt structuré DCL

II – GESTION

AFFAIRES PRINCIPALES

- 23/02 Validation de la composition du Conseil de Concertation Locative (CCL) après élection des représentants des locataires du 02 décembre 2022
- 23/03 Désignation des membres de la Commission d'Appel d'Offres en cas de groupement de commande
- 23/04 Politique d'attribution des logement d'Habitat de la Vienne – Bilan 2022 de l'activité de la Commission d'Attribution des Logements et politique d'attribution 2023
- 23/05 CHAMPIGNY-EN-ROCHEREAU – Impasse de la Rouère – Acquisition de 12 pavillons dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Fixation du taux de loyer
- 23/06 CHAUVIGNY "Le Peuron" – Aménagement d'un logement – Fixation du taux de loyer
- 23/07 NIEUIL L'ESPOIR – Lotissement "Vallée de le Garenne" – Construction de 5 pavillons – Fixation du taux de loyer
- 23/08 FOURAS – Avenue du Cadoret – Acquisition de 11 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Fixation du taux de loyer
- 23/09 [Confidentiel](#)
- 23/10 [Confidentiel](#)
- 23/11 Subvention pour le financement du Club de Football de CHATELLERAULT "Le Ozon Football Club"

AFFAIRES SECONDAIRES

- 23/12 LIGUGE – Régularisation vente de parcelle
- 23/13 CHATELLERAULT – Opération d'Intérêt Régional de Renouveau Urbain (OIR) – Réhabilitation de la Résidence Valois – 45 logements collectifs – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 002 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/14 CHAUVIGNY – Rue de la Blaquerie / Rue du Château – Acquisition de 14 pavillons dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 900 588 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/15 MONTMORILLON – Avenue Jean Moulin – Réhabilitation de 15 logements collectifs – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 426 276 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/16 SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX – Lotissement "Les Tournesols" – Acquisition de 19 pavillons dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 2 249 088 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/17 SAINT-GERMAIN – Domaine des Grands Perajoux – Acquisition de 10 pavillons dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 334 520 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/18 SEMUSSAC – Rue des Vignes – Acquisition de 31 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 4 248 621 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/19 SEMUSSAC – Rue des Vignes – Acquisition de 2 logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 412 543 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

- 23/20 VEZIERES – 13, 15 et 17 rue Principale – Réhabilitation de 7 logements – Réalisation d'un prêt d'un montant total de 226 340 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations
- 23/21 BETHINES – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes "Sainte Elisabeth" – Agrandissement de la zone d'accueil – Clôture financière
- 23/22 CHATELLERAULT – Résidence Habitat Jeunes – Rue Gaudeau Lerpinière – Aménagement de 10 logements – Clôture financière
- 23/23 CIVAUX – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes "Pierre Péricard" – Extension de 12 places – Clôture financière
- 23/24 LENCLOITRE – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) – Résidence "Le Pontreau Saint Lucien" – Extension de 10 places supplémentaires – Clôture financière
- 23/25 SAINT-BENOIT – Rue de la Chaume – Acquisition d'un Foyer d'hébergement pour personnes en situation de handicap sensoriel dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Clôture financière

Fiches Complémentaires

- 23/26 Agence Nationale de contrôle du Logement Social (ANCOLS) – Rapport définitif
- 23/27 CHAUNAY – Projet de réhabilitation de la Résidence Autonomie "Les Bons Enfants"
- 23/28 LOUDUN – Projet de construction d'une caserne de Gendarmerie
- 23/29 Autorisation d'une convention entre Habitat de la Vienne et la Coop Charente Maritime Habitat – Mandat de gestion
- 23/30 Protocole d'accord tripartite 2022–2026 sur la vente de logements sociaux de Grand Poitiers Communauté Urbaine
- 23/31 **Confidentiel**
- 23/32 JAUNAY-MARIGNY – 3 rue Chante-Alouette – Chalembert Nord – Constitution servitude – Droit de passage
- 23/33 CHATELLERAULT – Place de Belgique – Construction et aménagement d'une résidence Habitat Jeunes de 23 logements – Clôture Financière

ORDRE DU JOUR

23/01 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

AUTORISATION DE NANTISSEMENT DANS LE CADRE DU REFINANCEMENT DU PRET STRUCTURE DCL

Il est rappelé à l'Assemblée que lors de sa séance du 8 juin 2022, par délibération 22/94, elle avait approuvé l'opération relative au remboursement anticipé total du contrat de prêt DCL N°MIN255580EUR.

L'Assemblée est informée que l'opération de désensibilisation s'est déroulée comme prévu le 1^{er} janvier 2023.

Au capital restant dû de 2 826 268,44 €, est venu s'ajouter une indemnité de remboursement anticipé de 859 160 €.

Dexia Crédit Local a pris à sa charge 332 716,06 €.

Le fonds de soutien a confirmé sa prise en charge à hauteur de 286 443,94 €.

Reste à la charge du gestionnaire 240 000 €.

Ce montant de 240 000€ est venu s'ajouter au capital restant dû et a été refinancé auprès de la Banque Postale au taux intéressant de 2,03 % obtenu en septembre dernier.

Le montant total du prêt souscrit est de 3 066 268,44 €.

50 % est garantie par le Département et les 50% restant par un nantissement sur Livret A auprès de la Banque Postale, soit 1 533 134,22€.

Après avoir délibéré et conformément à l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Assemblée donne délégation au Directeur Général pour constituer le nantissement attaché à ce refinancement (cf. contrat joint en annexe) et l'autorise à signer tout document dans ce cadre.

Une fois ce nantissement effectué, le prêt de refinancement négocié pourra être mobilisé.

23/02 – DIRECTION DE LA CLIENTELE DEPARTEMENT GESTION LOCATIVE ET COPROPRIETE

VALIDATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL) APRES ELECTION DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES DU 02 DECEMBRE 2022

Suite aux élections des représentants de locataires du Conseil d'Administration du 2 décembre 2022, il est rappelé que la composition du Conseil de Concertation Locative est redéfinie.

Après consultation des trois associations de locataires concernées, les nouveaux membres titulaires et suppléants ont été indiqués.

Il convient de faire valider en séance du Conseil d'Administration de ce jour, la désignation réalisée par délibération n°19/187 du 23 octobre 2019, des 2 administrateurs titulaires, à savoir Monsieur COLIN et Monsieur BOUTET.

Ainsi, la composition du Conseil de Concertation Locative, qui doit respecter le principe de parité entre les représentants des associations de locataires (4 membres) et ceux d'Habitat de la Vienne (4 membres), sera la suivante :

- 4 membres titulaires élus représentant les locataires :
Martine POMPEY et Bernard CHARBONNIER pour la CNL ; Elisabeth GAUZIN pour l'AFOC ;
Jean-Marc MANTEAU pour la CSF ;
2 membres suppléants ont été explicitement mandatés par leur organisation respective :
Sandra JAFFRE pour la CNL et Fabrice AUGER pour l'AFOC ;
- 4 membres désignés par Habitat de la Vienne :
2 administrateurs désignés par le Conseil d'Administration : Monsieur COLIN et Monsieur BOUTET ;
le Directeur Général ;
la Responsable du Département Gestion Locative.

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent se faire assister de personnes dont la compétence technique est jugée utile selon les sujets traités.

Du côté des associations, l'assistance doit être requise avant la tenue du CCL, en précisant le sujet qui le nécessite.

Cette composition du Conseil de Concertation Locative demeure conforme à l'avenant n°2 au Plan de Concertation Locative, signé le 23 octobre 2019 ; cet avenant et ses dispositions sont inchangés et demeurent applicables à l'issue des élections du 2 décembre 2022.

Après avoir délibéré, l'Assemblée valide la composition du Conseil de Concertation Locative reprise ci-dessus.

23/03 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES EN CAS DE GROUPEMENT DE COMMANDE

Il relève des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code de la Construction et de l'Habitation, qu'en cas de groupement de commande, et ce, en procédure formalisée, une Commission d'Appel d'Offres doit être constituée. Cette dernière est composée d'un représentant pour chacun des membres du groupement et désigné selon les modalités qui leur sont propres. Pour chaque membre titulaire est prévu un suppléant.

Pour rappel, selon l'application du Règlement Intérieur des Achats d'Habitat de la Vienne, le Directeur Général est désigné comme membre titulaire en cas de groupement de commande. Il a, par ailleurs, été arrêté que son suppléant serait désigné parmi l'un des 3 membres titulaires de la Commission d'Appel d'Offres.

Un membre suppléant doit être désigné parmi les membres titulaires de la Commission d'Appel d'offres élus lors de la séance du 13 décembre 2022, par délibération n°22/159, à savoir :

- Monsieur CHARBONNIER
- Monsieur DUBOSCQ
- Monsieur LAMY

Après avoir délibéré, l'Assemblée désigne Monsieur LAMY comme membre suppléant en cas de groupement de commande.

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS D'HABITAT DE LA VIENNE – BILAN 2022 DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET POLITIQUE D'ATTRIBUTION 2023

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements et la Commission d'Attribution des Logements rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

BILAN 2022

2 585 dossiers ont été présentés à la Commission d'Attribution des Logements et d'Occupation des Logements (CALEOL) et 2 008 dossiers ont été acceptés.

	Nombre de dossiers présentés	Nombre de dossiers acceptés	Nombre de dossiers ajournés/refusés
CHATELLERAULT	701	539	162
CHAUVIGNY	290	200	90
FUTUROSCOPE	231	200	31
GENCAY	145	115	30
LOUDUN	278	224	54
MONTMORILLON	188	137	51
NEUVILLE	172	124	48
POITIERS	580	469	111
TOTAL	2 585	2 008	577

6 dossiers ont été traités dans la procédure dite « d'urgence ».

1 123 attributions ont été réalisées en 2022, dont 122 dans des logements neufs, auxquelles s'ajoutent 47 attributions en Charente-Maritime.

Dans le cadre de sa compétence à l'examen de l'occupation des logements qui s'exerce sur le territoire de la Ville de POITIERS classé en zone B1, l'activité de la CALEOL, mise en place en juillet 2021, s'est poursuivie en 2022.

Le bilan 2022 de cette activité est le suivant :

- 22 dossiers présentés, tous en situation de sous occupation.
- Décision de la CALEOL :
 - 14 avec orientation vers une mutation ;
 - 8 avec maintien dans les lieux pour mixité sociale.

Sur les 14 orientations vers une mutation, 1 seul locataire a accepté l'idée d'un relogement, sans possibilité d'attribution pour le moment.

HABITAT DE LA VIENNE a, par sa politique d'attribution, assuré sa mission sociale d'accueil dans son parc des plus démunis, tout en assurant la pérennité économique de l'office et en respectant le bien vivre dans les ensembles immobiliers, et cela selon les orientations définies par le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 mars 2013, par délibération n°13/09, complétées chaque année, par délibération prise en Conseil d'Administration, à savoir :

- préserver les équilibres de peuplement en tenant compte des réalités territoriales et garantir de bonnes conditions de cohabitation dans les ensembles immobiliers ;
- veiller à ne pas mettre en difficultés financières le demandeur de logement en tenant notamment compte de ses conditions de logement actuel (montant des loyers, charges) ;

18,43 % des nouveaux entrants ont bénéficié d'une caution à l'entrée dans les lieux, afin de garantir d'éventuels impayés de loyers, dont 2,5 % avec une caution VISALE, 12,2 % avec une caution FSL et 3,9 % avec une caution privée (étudiants non boursiers seulement).

- accompagner les parcours résidentiels des locataires d'HABITAT DE LA VIENNE de manière « encadrée » et selon les engagements inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale ;

105 familles ont bénéficié d'une mutation, soit 9,3 % des attributions (12 % en décembre 2021).

- intensifier la politique d'accueil de la population âgée par la construction et l'aménagement de logements adaptés destinés au public « sénior ».

127 nouveaux entrants ont 65 ans et plus, ce qui représente un taux de 11,3 % de personnes âgées de plus de 65 ans sur nos entrants 2022.

Dans sa séance du 2 juin 2015, le Conseil d'Administration a décidé de privilégier des candidats de plus de 65 ans dans le cadre de l'attribution des logements labellisés HSS, et ce, dans le respect de la réglementation applicable au logement social, et des critères définis par DELPHIS. La labellisation HSS® a d'ailleurs été décernée par DELPHIS à notre organisme en juin 2016, et renouvelée en 2019 et en 2022.

Il est rappelé que le référentiel DELPHIS fixe l'objectif de taux d'occupation des logements labellisés HSS® par le public cible à 60 %.

Il convient également de rappeler que la mise en œuvre de **l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014** a conduit à l'élaboration pour les deux EPCI concernés de la Vienne, à savoir Grand Poitiers et Grand Châtellerauld, de Conventions Intercommunales d'Equilibres Territorial (CIET) qui contiennent les orientations en matière d'attributions et de mutations sur ces deux territoires, instaurant une politique de mixité sociale déclinée à la commune, au quartier ou partie de quartier. La Loi Egalité Citoyenneté de janvier 2017 a remplacé les CIET par les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).

(CIA de Grand Poitiers mise en place pour 2020, celle de Grand Châtellerauld signée le 25 mai 2022).

Ces orientations sont prises en compte dans la politique mise en œuvre par la Commission d'Attribution des Logements.

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a notamment réformé les attributions, dans ses objectifs et critères, en faveur des ménages à bas revenus et de la mixité sociale, en affirmant le rôle de l'intercommunalité et en intégrant les réservataires, notamment Action Logement, dans les contributions aux objectifs.

Aussi, la politique d'attribution de la Commission tient maintenant compte de la nouvelle liste des publics prioritaires contenue désormais dans un seul texte, l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, conjuguée à celle de consacrer 25 % des attributions aux publics DALO et aux ménages prioritaires.

L'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe l'obligation d'accueillir, hors QPV, des ménages appartenant au premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs, pour au moins 25 % des attributions annuelles (baux signés).

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit une répartition tenant compte par secteur géographique des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, et aboutissant à des objectifs par bailleur social.

Ainsi, Habitat de la Vienne s'est vu attribuer dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) de Grand Poitiers 2020-2025, un objectif de 30 % en raison de son fort taux d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile sur son patrimoine du Futuroscope (étudiants) (20 % hors Futuroscope). La CIA de Grand Poitiers a été adoptée le 6 décembre 2019.

La CIA de Grand Châtellerauld a défini un objectif de 21 % pour Habitat de la Vienne. Elle a été signée le 25 mai 2022.

Dans les QPV, un objectif de 50 % des attributions (décisions CAL) à des demandeurs des trois autres quartiles de ressources est fixé par la loi. Sur les QPV de Grand Poitiers, entre 75 et 80 % des attributions se font actuellement au bénéfice de ces ménages. L'objectif inscrit dans la CIA est donc de maintenir ces taux.

La CIA de Grand Châtellerauld fixe un objectif collectif de 70 % afin de conforter les résultats obtenus les années précédentes.

La Loi ELAN a également imposé **la cotation de la demande de logement social** via le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande (PPGD) sur le territoire des EPCI concernés, à savoir Grand Poitiers et Grand Châtellerauld pour la Vienne.

Cette cotation qui devra être effective au plus tard le 31 décembre 2023 (délai imposé par la Loi 3DS) a déjà été travaillée par Grand Poitiers et les partenaires concernés, et une grille de cotation a été adoptée, qui est prise en compte depuis le 2 mai 2022 par la CALEOL pour ses choix d'attribution.

Cependant, la cotation constitue un outil d'aide à la décision mais ne s'impose pas à la CALEOL qui reste souveraine.

Grand Châtellerauld n'a pas, pour le moment, travaillé sur la grille de cotation applicable aux demandeurs sur son territoire, chaque EPCI ayant une grille de cotation qui lui est propre.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements applique donc ces dispositions dans sa politique.

Par ailleurs, la mise en place par l'Etat d'objectifs de résultats, lors de la signature le 9 mai 2017 de **la convention de réservation du contingent préfectoral**, dont la gestion s'effectue en flux dans notre organisme (gestion en flux rendue obligatoire par la Loi ELAN pour tous les contingents avant le 24 novembre 2023), nécessite une attention particulière dans les décisions prises par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. L'Etat actualise tous les ans ces objectifs qui concernent les relogements des publics DALO, en réservation préfectorale, des publics relevant des critères définis par le PDALHPD, des Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI), des sortants d'hébergement généraliste et, depuis la signature de la convention le 14 septembre 2021, des personnes se déclarant sans abri et des ménages menacés d'expulsion.

Après avoir délibéré, l'Assemblée souhaite suivre en 2023, les orientations définies ci-dessus.

23/05 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHAMPIGNY-EN-ROCHEREAU – IMPASSE DE LA ROUERE – ACQUISITION DE 12 PAVILLONS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT D'ACHEVEMENT (VEFA)

Fixation du taux de loyer

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors des séances du 16 décembre 2020, par délibération n°20/171, et du 9 juin 2021, par délibération n°21/88, elle avait autorisée la construction de 12 pavillons sur le territoire de la Commune de CHAMPIGNY-EN-ROCHEREAU, Impasse de la Rouère, répartis de la façon suivante :

- 2 Type II 2 PLUS
- 6 Type III 4 PLUS – 2 PLAI
- 4 Type IV 2 PLUS – 2 PLAI

Ce programme, financé sur l'exercice 2021 à l'aide de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), prévoit éventuellement l'attribution de 2 logements PLUS à une famille disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

Il est également possible d'attribuer 1 logement à une famille dont les ressources excèdent les plafonds prévus pour un financement PLUS dans la limite de 120 %. En ce cas, le loyer appliqué peut atteindre 133 % du plafond réglementaire.

La livraison de ce chantier devrait vraisemblablement intervenir en avril 2023, il convient aujourd'hui de déterminer le taux de loyer applicable à ces habitations, étant ajouté que cette opération a fait l'objet d'une convention passée avec l'Etat.

Cette convention APL fixe les taux de loyers maximum le mètre carré de surface utile (valeur au 1^{er} janvier 2023) à :

- 5,38 € pour 8 pavillons financés en PLUS
 - 4,77 € pour 4 pavillons financés en PLAI
- et ce, ainsi que le prévoient les dispositions applicables en matière de logement social.

Les termes mensuels des loyers accessoires sont arrêtés de la même manière à :

- Garage PLUS : 24 €
- Garage PLAI : 17 €
- Jardin PLUS : 17 €
- Jardin PLAI : 12 €

Il est précisé que la dernière étude de rentabilité effectuée sur cette base est équilibrée, et ce compte tenu des aides obtenues sous la forme de subventions auprès de nos partenaires habituels ainsi qu'un apport de fonds propres de 300 000 €.

Les loyers mensuels, hors charges, calculés sur la base de 5,38 € (PLUS – 8 pavillons) et 4,77 € (PLAI – 4 pavillons) valeur 2023 s'élèveraient à :

- Type II (PLUS) 308 €
- Type III (PLUS) 415 € à 420 €
- Type III (PLAI) 368 €
- Type IV (PLUS) 487 € à 503 €
- Type IV (PLAI) 446 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée fixe à :

- 5,38€ le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel applicable aux 8 pavillons PLUS ;
- 4,77 € le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel applicable aux 4 pavillons PLAI ;
- 24 € et 17 € les termes mensuels respectifs des garages des pavillons PLUS et PLAI ;
- 17 € et 12 € les termes mensuels respectifs des jardins des pavillons PLUS et PLAI.

23/06 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHAUVIGNY « LE PEURON » – AMENAGEMENT D'UN LOGEMENT

Fixation du taux de loyer

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 26 septembre 2022, par délibération n°22/107, elle avait autorisé à aménager l'ancien local de l'antenne de CHAUVIGNY (86300) devenu vacant en un logement de type III (PLAI).

La livraison de ce chantier devrait vraisemblablement intervenir en mars 2023, il convient aujourd'hui de déterminer le taux de loyer applicable à cette habitation, étant ajouté que cette opération a fait l'objet d'une convention passée avec l'Etat.

Cette convention APL fixe les taux de loyers maximum le mètre carré de surface utile (valeur au 1^{er} janvier 2023) à :

- 4,84 € pour ce logement financé en PLAII et ce, ainsi que le prévoient les dispositions applicables en matière de logement social.

Il est précisé que la dernière étude de rentabilité effectuée sur cette base est équilibrée, et ce compte tenu des aides obtenues sous la forme de subventions auprès de nos partenaires habituels ainsi qu'un apport de fonds propres de 10 000 €.

Le loyer mensuel, hors charges, calculé sur la base de 4,84 € (PLAI – 1 logement) valeur 2023, s'élèverait à :

- Type III (PLAI) : 355 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée fixe à 4,84 € le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel applicable à ce logement PLAII.

23/07 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

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

Fixation du taux de loyer

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors des séances du 16 décembre 2020, par délibération n°20/75 et du 9 mars 2022, par délibération n°22/03, elle avait autorisée la construction de 5 pavillons, labellisés Habitat Senior Services®, sur le territoire de la Commune de NIEUIL L'ESPOIR, Lotissement « Vallée des Garenne », rue de la Génolière, répartis de la façon suivante :

- 1 Type II 1 PLAII
- 4 Type III 3 PLUS – 1 PLAII

Ce programme, financé sur l'exercice 2020 à l'aide de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et de Prêts Locatifs Aids d'Intégration (PLAI), prévoit éventuellement l'attribution d'un logement PLUS à une famille disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

La livraison de ce chantier devrait vraisemblablement intervenir en juin 2023, il convient aujourd'hui de déterminer le taux de loyer applicable à ces habitations, étant ajouté que cette opération a fait l'objet d'une convention passée avec l'Etat.

Cette convention APL fixe les taux de loyers maximum le mètre carré de surface utile (valeur au 1^{er} janvier 2023) à :

- 5,59 € pour 3 pavillons HSS financés en PLUS
 - 4,96 € pour 2 pavillons HSS financés en PLAI
- et ce, ainsi que le prévoient les dispositions applicables en matière de logement social.

Les termes mensuels des loyers accessoires sont arrêtés de la même manière à :

- Garage PLUS : 24 €
- Garage PLAI : 17 €
- Jardin PLUS : 17 €
- Jardin PLAI : 12 €

Il est précisé que la dernière étude de rentabilité effectuée sur cette base est équilibrée, et ce compte tenu des aides obtenues sous la forme de subventions auprès de nos partenaires habituels ainsi qu'un apport de fonds propres de 100 000 €.

Les loyers mensuels, hors charges, calculés sur la base de 5,59 € (3 PLUS) et 4,96 € (PLAI), valeur 2023, s'élèveraient à :

- Type II (PLAI) 287 €
- Type III (PLUS) 421 €
- Type III (PLAI) 373 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée fixe à :

- 5,59 € le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel applicable aux 3 pavillons PLUS ;
- 4,96 € le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel applicable aux 2 pavillons PLAI ;
- 24 € et 17 € les termes mensuels respectifs des garages des pavillons PLUS et PLAI ;
- 17 € et 12 € les termes mensuels respectifs des jardins des pavillons PLUS et PLAI.

23/08 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

FOURAS – AVENUE DU CADORET – ACQUISITION DE 11 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Fixation du taux de loyer

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 8 décembre 2021, par délibération n° 21/198, elle avait autorisé l'acquisition en VEFA de 11 logements sur le territoire de la Commune de FOURAS, 21 avenue du Cadoret « Résidence Soleil Vauban », répartis de la façon suivante :

- 4 Type I 3 PLUS et 1 PLAI
- 4 Type II 1 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS
- 3 Type III 1 PLUS et 2 PLS

Ce programme, financé sur l'exercice 2020 à l'aide de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), prévoit éventuellement l'attribution de 2 logements PLUS à une famille disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

Il est également possible d'attribuer 1 logement à une famille dont les ressources excèdent les plafonds prévus pour un financement PLUS dans la limite de 120 %. En ce cas, le loyer appliqué peut atteindre 133 % du plafond réglementaire.

La livraison de ce chantier devrait vraisemblablement intervenir en juillet 2023, il convient aujourd'hui de déterminer le taux de loyer applicable à ces habitations, étant ajouté que cette opération a fait l'objet d'une convention passée avec l'Etat.

Cette convention APL fixe les taux de loyers maximum le mètre carré de surface utile (valeur au 1^{er} janvier 2022) à :

- 6,64 € pour 5 logements financés en PLUS
 - 5,87 € pour 3 logements financés en PLAI
 - 9,41 € pour 3 logements financés en PLS
- et ce, ainsi que le prévoient les dispositions applicables en matière de logement social.

Les termes mensuels des loyers accessoires sont arrêtés de la même manière à :

- Place de stationnement PLUS : 10,00€
- Place de stationnement PLAI : 5,00 €
- Place de stationnement PLS : 10,00 €

Il est à noter que ces chiffres peuvent bénéficier de la majoration calculée sur la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En effet, cette augmentation, applicable au 1^{er} janvier 2023 (3,60 %), engendre des taux plafonds portés à :

- 6,88 € pour 5 logements financés en PLUS
- 6,08 € pour 2 logements financés en PLAI
- 9,75 € pour 3 logements financés en PLS

Les termes mensuels des loyers accessoires sont arrêtés de la même manière à :

- Place de stationnement PLUS : 10,36 €
- Place de stationnement PLAI : 5,18 €
- Place de stationnement PLS : 10,36 €

Il est précisé que la dernière étude de rentabilité effectuée sur cette base est équilibrée, et ce compte tenu des aides obtenues sous la forme de subventions auprès de nos partenaires habituels ainsi qu'un apport de fonds propres de 165 000 €.

Les loyers mensuels, hors charges, calculés sur la base de 6,88 € (PLUS – 5 logements), 6,08 € (PLAI – 3 logements) et 9,75 € (PLS – 3 logements) valeur 2023 s'élèveraient à :

- Type I (PLUS) 201 € à 213 €
- Type I (PLAI) 178 €
- Type II (PLUS) 300 €
- Type II (PLAI) 268 € à 270 €
- Type II (PLS) 428 €
- Type III (PLUS) 416 €
- Type III (PLS) 593 € à 608 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée fixe à :

- 6,88€ le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel actualisé applicable aux 5 logements PLUS ;
- 6,08 € le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel actualisé applicable aux 3 logements PLAI ;

- 9,75 € le mètre carré de surface utile, le taux de loyer mensuel actualisé applicable aux 3 logements PLS ;
- 10,36 €, 5,18 € et 10,36 € les termes mensuels respectifs actualisés des places de stationnement des logements PLUS, PLAI et PLS.

23/09 - CONFIDENTIEL

23/10 - CONFIDENTIEL

23/11 - DIRECTION GENERALE

SUBVENTION POUR LE FINANCEMENT DU CLUB DE FOOTBALL DE CHATELLERAULT « LE OZON FOOTBALL CLUB »

Habitat de la Vienne a été sollicité par l'Association de football de la Plaine d'Ozon, le Ozon Football Club, afin de participer à l'essor du club sportif et de son équipe féminine de football. Au cœur de projet, l'association souhaite en effet diversifier les missions de son école de football en ouvrant le sport à la mixité hommes / femmes. L'objectif serait de transmettre des valeurs positives et d'accompagner les jeunes filles de la Plaine d'Ozon afin d'aller au-delà des représentations sociales ou culturelles, sur des sports considérés comme plus masculins.

Cette subvention est sollicitée afin de pérenniser l'équipe féminine U14/U17 au sein du club, quatre ans après sa création. Parallèlement, le club s'engage à impliquer les jeunes issues de la Plaine d'Ozon, à l'action citoyenne en encadrant leur participation sur des chantiers loisirs de nettoyage ou lors de projet en lien avec les enjeux de cohésion sociale au sein du quartier, notamment lors d'action de sensibilisation.

Pour le financement de cette création d'équipe, l'Office est sollicité à hauteur de 3 500 € pour le financement de l'équipement des maillots de l'équipe féminine (logo présent sur le maillot à l'avant et au dos pour maximum 16 jeunes).

La participation d'Habitat de la Vienne aurait pour objectif de promouvoir son action en faveur de l'insertion des jeunes filles et d'inciter les habitants à s'impliquer dans les projets sportifs de leur quartier. Une copie du projet de convention est jointe en annexe.

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

- la participation de l'Office à ce projet ;
- la subvention au Ozon Football Club à hauteur de 3 500 €.

23/12 - DIRECTION GENERALE

LIGUGE – REGULARISATION VENTE PARCELLE

Il est rappelé à L'Assemblée que le 20 octobre 2020, Monsieur Stéphane GABORIT a acquis le pavillon dont il était locataire sur la Commune de LIGUGE au 50, Promenade des Epinettes.

Le lot vendu à Monsieur GABORIT était constitué de 2 parcelles cadastrales – BH 364 pour 466 m² et BH 366 pour 20 m² – à l'entrée de sa parcelle, qui formaient le lot n°2 suite à la division cadastrale effectuée par géomètre en date du 10 mars 2020.

Lors de la réitération authentique, il est apparu que la parcelle BH 366 était restée à tort propriété de la Commune de LIGUGE et ne pouvait donc être vendue à Monsieur GABORIT.

Le 5 mai 2022, la Commune de LIGUGE a rétrocédé à Habitat de la Vienne 2 parcelles, dont la parcelle BH 366, par un acte administratif, rendant possible la régularisation auprès de Monsieur GABORIT.

En conséquence, un acte complémentaire, aux frais d'Habitat de la Vienne, doit être signé afin que Monsieur GABORIT soit titré sur la parcelle BH 366. Il est précisé que le prix de la vente initiale incluait d'ores et déjà la valeur de cette parcelle.

Après avoir délibéré, l'Assemblée,

- autorise la régularisation de la vente de la parcelle BH 366 au profit de Monsieur GABORIT ;
- précise que si la vente se concrétise, la rédaction de l'acte sera confiée au notaire désigné par l'office ;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents relatifs à ce dossier.

23/13 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHATELLERAULT – OPERATION D'INTERET REGIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OIR) – REHABILITATION DE LA RESIDENCE VALOIS – 45 LOGEMENTS COLLECTIFS

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 002 000 € 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°22/01, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement, relatifs à la réhabilitation de 45 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 1 002 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour la ligne du Prêt indexée sur Livret A

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	1 002 000 €
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 : 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.

CHAUVIGNY – RUE DE LA BLAQUERIE / RUE DU CHATEAU – ACQUISITION DE 14 PAVILLONS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 900 588 € 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°22/152, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition de 14 logements sur la Commune de CHAUVIGNY.

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 1 900 588 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (4 prêts)	PLUS BATIMENT	PLUS FONCIER	PLAI BATIMENT	PLAI FONCIER
Montant :	942 569 €	285 108 €	502 301 €	170 610 €
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.

MONTMORILLON – AVENUE JEAN MOULIN – REHABILITATION DE 15 LOGEMENTS COLLECTIFS

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 426 276 € 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°22/62, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à la réhabilitation de 15 logements sur la Commune de MONTMORILLON.

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 426 276 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour la ligne du Prêt indexée sur Livret A

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	426 276 €
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 % 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.

SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX – LOTISSEMENT « LES TOURNESOLS » – ACQUISITION DE 19 PAVILLONS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 2 249 088 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 19 octobre 2022, par délibération n°22/135, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition de 19 logements sur la Commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX.

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 2 249 088 € 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 1 137 416 €	PLUS FONCIER 330 865 €	PLAI BATIMENT 578 254 €	PLAI FONCIER 202 553 €
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.

23/17 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

SAINT-GERMAIN – DOMAINE DES GRANDS PEJAROUX – ACQUISITION DE 10 PAVILLONS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 1 334 520€ consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est rappelé à l'Assemblée que, lors de la séance du 19 octobre 2022, par délibération n°22/136, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition de 10 logements sur la Commune de SAINT-GERMAIN.

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 1 334 520 € 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	PLUS FONCIER	PLAI BATIMENT	PLAI FONCIER
	716 003 €	228 342 €	291 613 €	98 562 €
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.

23/18 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

SEMUSSAC – RUE DES VIGNES – ACQUISITION DE 31 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 4 248 621 € 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°22/129, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement, relatifs à l'acquisition de 31 logements sur la Commune de SEMUSSAC.

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 4 248 621 € 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 2 067 389 €	PLUS FONCIER 807 423 €	PLAI BATIMENT 945 397 €	PLAI FONCIER 428 412 €
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.

23/19 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

SEMUSAC – RUE DES VIGNES – ACQUISITION DE 2 LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 412 543 € 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°22/129, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à l'acquisition de 2 logements sur la Commune de SEMUSAC.

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 3 lignes du prêt pour un montant total de 412 543 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt indexées sur Livret A

Ligne du Prêt : (3 prêts) Montant :	PLS BATIMENT	CPLS BATIMENT	PLS FONCIER
	136 539 €	168 298 €	107 706 €
Durée de la phase de préfinancement:	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois	De 3 à 12 mois
Durée de la phase d'amortissement :	40 ans	40 ans	50 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 : + 1,11 % 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.

23/20 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

VEZIERES – 13, 15 ET 17 RUE PRINCIPALE – REHABILITATION DE 7 LOGEMENTS

Réalisation d'un prêt d'un montant total de 226 340 € 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°22/44, elle avait validé le prix de revient et le plan de financement relatifs à la réhabilitation de 7 logements sur la Commune de VEZIERES.

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 226 340 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Pour la ligne du Prêt indexée sur Livret A

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	226 340 €
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 % 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.

23/21 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

BETHINES – ETABLISSEMENT D'HERBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES
« SAINTE ELISABETH » – AGRANDISSEMENT DE LA ZONE D'ACCUEIL

Clôture financière

L'Assemblée est informée que, l'Office étant en possession de l'ensemble des décomptes et mémoires définitifs se rapportant à l'agrandissement de la zone d'accueil de l'EHPAD « Sainte Elisabeth » de BETHINES, il est désormais possible de dresser le bilan financier de cette unité de chantier, étant précisé que le prix de revient initial s'élevait à 69 000 €.

Il s'établit ainsi qu'il suit :

PRIX DE REVIENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
BATIMENT	52 893,55 €	71 451,13 €
- Travaux de construction	49 554,17 €	71 451,13 €
- Dépenses annexes	3 339,38 €	0,00 €
HONORAIRES	9 996,45 €	9 746,45 €
CHARGES FONCIERES	0,00 €	168,00 €
LASM	6 110,00 €	7 968,36 €
TOTAL	69 000,00 €	89 333,94 €

FINANCEMENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
Prêt PAM	69 000,00 €	89 700,00 €
RA Prêt PAM	0,00 €	-366,06 €
TOTAL	69 000,00 €	89 333,94 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour prononcer la clôture financière de cette opération.

23/22 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHATELLERAULT « RESIDENCE HABITAT JEUNES » - RUE GAUDEAU LERPINIÈRE - AMENAGEMENT DE 10 LOGEMENTS

Clôture financière

L'Assemblée est informée que, l'Office étant en possession de l'ensemble des décomptes et mémoires définitifs se rapportant à la construction d'une Résidence Habitat Jeunes à CHATELLERAULT, il est désormais possible de dresser le bilan financier de cette unité de chantier, étant précisé que le prix de revient initial s'élevait à 1 333 000 €.

Il s'établit ainsi qu'il suit :

PRIX DE REVIENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
BATIMENT	1 017 887,91 €	991 352,78 €
- Travaux de construction	978 903,07 €	989 855,69 €
- Dépenses annexes	38 984,84 €	1 497,09 €
HONORAIRES	168 081,74 €	139 291,25 €
CHARGES FONCIERES	29 193,35 €	11 234,61 €
- Branchements	25 193,35 €	5 089,27 €
- Divers	4 000,00 €	6 145,34 €
LASM	117 837,00 €	60 914,35 €
TOTAL	1 333 000,00 €	1 202 792,99 €

FINANCEMENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
Prêt PLAI (bâtiment)	792 485,00 €	692 485,00 €
RA prêt PLAI	0,00 €	-30 207,01 €
Subvention Etat	153 015,00 €	153 015,00 €
Subvention REGION	70 000,00 €	70 000,00 €
Subvention Département	78 000,00 €	78 000,00 €
Subvention Grand Châtellerault	139 500,00 €	139 500,00 €
Subvention Commune	100 000,00 €	100 000,00 €
TOTAL	1 333 000,00 €	1 202 792,99 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour prononcer la clôture financière de cette opération.

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

CIVAUX – ETABLISSEMENT D'HERBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES
« PIERRE PERICARD » – EXTENSION DE 12 PLACES

Clôture financière

L'Assemblée est informée que, l'Office étant en possession de l'ensemble des décomptes et mémoires définitifs se rapportant à l'extension de l'EHPAD de CIVAUX, il est désormais possible de dresser le bilan financier de cette unité de chantier, étant précisé que le prix de revient initial s'élevait à 1 475 000 €.

Il s'établit ainsi qu'il suit :

PRIX DE REVIENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
BATIMENT	1 025 511,46 €	1 015 321,62 €
- Travaux de construction	982 844,34 €	1 013 648,86 €
- Dépenses annexes	42 667,12 €	1 672,76 €
HONORAIRES	199 070,26 €	191 446,87 €
CHARGES FONCIERES	175 000,00 €	173 601,00 €
LASM	75 418,28 €	74 540,08 €
TOTAL	1 475 000,00 €	1 454 909,57 €

FINANCEMENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
Prêt PLUS (bâtiment)	1 401 560,00 €	1 401 560,00 €
RA prêt PLUS (bâtiment)	0,00 €	-12 650,43 €
Subvention Département	73 440,00 €	66 000,00 €
TOTAL	1 475 000,00 €	1 454 909,57 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour prononcer la clôture financière de cette opération.

23/24 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

LENCLOITRE – ETABLISSEMENT D'HERBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES –
RESIDENCE « LE PONTREAU SAINT LUCIEN » – EXTENSION DE 10 PLACES SUPPLEMENTAIRES

Clôture financière

L'Assemblée est informée que, l'Office étant en possession de l'ensemble des décomptes et mémoires définitifs se rapportant à l'extension de l'EHPAD de LENCLOITRE, il est désormais possible de dresser le bilan financier de cette unité de chantier, étant précisé que le prix de revient initial s'élevait à 1 088 000 €.

Il s'établit ainsi qu'il suit :

PRIX DE REVIENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
BATIMENT	865 243,90 €	821 099,63 €
- Travaux de construction	801 310,44 €	820 296,83 €
- Dépenses annexes	63 933,46 €	802,80 €
HONORAIRES	128 526,69 €	123 913,69 €
CHARGES FONCIERES	38 582,41 €	29 667,99 €
LASM	55 647,00 €	52 615,03 €
TOTAL	1 088 000,00 €	1 027 296,34 €

FINANCEMENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
Prêt PLUS (bâtiment)	1 088 000,00 €	1 088 000,00 €
RA prêt PLUS (bâtiment)	0,00 €	-60 705,00 €
Fonds Propres	0,00 €	1,34 €
TOTAL	1 088 000,00 €	1 027 296,34 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour prononcer la clôture financière de cette opération.

- 23/25 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

SAINT BENOIT « RUE DE LA CHAUME » - ACQUISITION D'UN FOYER D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP SENSORIEL DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA))

Clôture financière

L'Assemblée est informée que, l'Office étant en possession de l'ensemble des décomptes et mémoires définitifs se rapportant à l'acquisition d'un Foyer d'Hébergement à SAINT BENOIT, il est désormais possible de dresser le bilan financier de cette unité de chantier, étant précisé que le prix de revient initial s'élevait à 2 307 500 €.

Il s'établit ainsi qu'il suit :

PRIX DE REVIENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
BATIMENT	1 512 502,21 €	1 554 937,80 €
- Travaux de construction	1 487 502,21 €	1 554 937,80 €
- Dépenses annexes	25 000,00 €	0,00 €
HONORAIRES	333 022,88 €	334 006,05 €
CHARGES FONCIERES	461 974,91 €	465 533,36 €
TOTAL	2 307 500,00 €	2 354 477,21 €

FINANCEMENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
Prêt PLS (bâtiment)	1 820 525,00 €	1 820 525,00 €
Prêt PLS (foncier)	486 975,00 €	486 975,00 €
Abondement de prêt	0,00 €	46 977,00 €
Fonds Propres	0,00 €	0,21 €
TOTAL	2 307 500,00 €	2 354 477,21 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour prononcer la clôture financière de cette opération.

FICHES COMPLEMENTAIRES

* * * *

23/26 – DIRECTION GENERALE

AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS) – RAPPORT DEFINITIF

Il est rappelé à l'Assemblée que la SAC Terre et Mer Habitat a fait l'objet, au cours du deuxième semestre de l'année 2021, d'un contrôle de la part de l'Agence National de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). Le contrôle portait sur les deux offices membres au cours de l'ouverture du contrôle, et a fait l'objet d'un rapport unique. L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) Terra Noé, dont Habitat 17 est membre fondateur avec la Compagnie Vendéenne du Logement et la société Coopérative Charente-Maritime Habitat (CCMH), dont Habitat de la Vienne et Adestia, filiale de CDC Habitat, sont actionnaires, très récemment constituée et agréée au cours du contrôle, n'ont pas été intégrés dans le périmètre du contrôle sur place.

L'agence nous a adressé son rapport provisoire le 11 octobre 2022 qui contenait :

- 27 recommandations, dont 7 pour Habitat de la Vienne, 16 pour Habitat 17 et 4 pour Terre et Mer Habitat ;
- 5 observations d'irrégularités, dont 1 pour Habitat de la Vienne, le reste concernant notre partenaire Habitat 17.

Conformément à la réglementation, nous avons adressé nos réponses dans le mois légal (majoré de quinze jours pour cause de congés), soit le 25 novembre 2022 à l'ANCOLS.

Le document daté du 23 février 2023, qui vous a été adressé récemment, correspond au rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS qui prend en compte nos réponses ainsi que les derniers commentaires de l'agence consistant soit à valider les éléments explicatifs complémentaires envoyés, soit à maintenir les recommandations et/ou observations formulées.

En outre, nous avons souhaité préciser certains points qui nous paraissaient ne pas être en accord avec la connaissance que nous avons de notre organisme et de son environnement de façon à pouvoir faciliter une lecture comparative. Ces mentions ont fait l'objet d'un rajout à nos réponses dans l'envoi complémentaire d'un document intitulé « *Observations sur les éléments du rapport* », qui vous est joint.

Vous trouverez, ci-dessous, les sept recommandations et l'observation faites au cours du contrôle ainsi que les réponses apportées par le Président, complétées des contre-réponses de l'agence.

Suppression de la Recommandation 21 – Habitat de la Vienne – Encadrer juridiquement le dispositif de mise à disposition de ressources matérielles et humaines pour le compte de Coop Charente–Maritime Habitat

La Coop Charente–Maritime Habitat a été agréée en juillet 2021.

Pour ces premiers mois de fonctionnement en 2021, elle s’est effectivement totalement appuyée sur les ressources d’Habitat de la Vienne pour organiser son fonctionnement et mettre à disposition les moyens et outils nécessaires à l’activité.

Néanmoins, dès le Directoire du 16 septembre 2021, les éléments de cadrage juridique des relations entre Habitat de la Vienne (HDLV) et la Coop Charente Maritime Habitat (CCMH) ont été définis, visant à préciser les modalités de réalisation et de facturation des prestations réciproques.

Ces conventions réglementées ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 21 septembre 2021 et approuvées par l’Assemblée Générale du 16 juin 2022.

Ainsi au 1^{er} janvier 2022, un contrat de prestation de service est entré en vigueur afin qu’Habitat de la Vienne puisse assurer différentes « fonctions support » nécessaires au fonctionnement de la Coop, ainsi que le montage d’opération. En contrepartie de la réalisation des prestations définies, Coop Charente Maritime Habitat versera à Habitat de la Vienne une somme forfaitaire annuelle révisable.

En outre, propriétaire de logements situés en Charente–Maritime, Habitat de la Vienne a souhaité confier à la Coop Charente Maritime Habitat certaines prestations relevant de la gestion locative. Un mandat de gestion est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Il fixe les missions du mandataire, leurs conditions d’exécution et de rémunération.

A cette fin, une chargée de gestion locative a été recrutée au 2 janvier 2022 par la Coop.

L’agence a pris acte du dispositif mis en place afin de cadrer les relations juridiques de mise à disposition de ressources entre Habitat de la Vienne et Coop Charente–Maritime Habitat.

Recommandation 21 – Habitat de la Vienne – Clarifier et formaliser la stratégie de développement de l’office, en veillant à ce que les objectifs retenus ne viennent pas obérer sa capacité à répondre aux besoins avérés d’intervention sur son patrimoine existant.

Notre structure financière a été sensiblement consolidée depuis 2014. Nos indicateurs financiers affichent des ratios au logement au-dessus des références constatées pour des organismes de logements sociaux opérant sur des secteurs géographiques équivalents.

Il s’avère que votre analyse financière, arrêtée au 31 décembre 2019, ne prends pas en compte nos éléments financiers à terminaison. De surcroît, vous écarterez 18 millions d’euros d’immobilisations

financières qui sont constitués uniquement de placements financiers « libérables » sous des délais inférieurs à 1 an. Enfin, nous avons souscrit, en 2 phases (10 M€ et 3,5 M€), 13,5 millions d’euros de titres participatifs auprès de la Banque des Territoires. Je rajouterai à cela les observations (pertinentes) que vous avez faites dans ce rapport, concernant notre approche plutôt prudentielle dans laquelle vous précisez que nous aurions surestimé la RLS de « 700 milliers d’euros par an », soit 8 millions d’euros sur la période décennale 2020–2029.

Fort de ce constat, il est nécessaire de revoir nos capacités financières à la fin de l’année 2021 pour laquelle nous sommes en possession du DIS provisoire.

Ce dernier indique que notre Fonds de Roulement à terminaison est de 60,441 millions d’euros auquel il faut rajouter ce qui a été dit précédemment soit : 3,5 millions d’euros de titres participatifs (2^{ème} tranche), 18 millions d’euros de placement à terme (libérables) et la « surestimation » de la RLS de 8 millions d’euros.

Notre Fonds de Roulement à terminaison est donc bonifié de 29,5 millions d'euros, le portant à près de 90 millions d'euros, soit plus de 7.480 euros par logement qu'il convient de rapprocher d'une médiane 2020 à 2.936 euros par logement (source DIS OPH).

Le potentiel financier à terminaison grimpe ainsi à 55 millions d'euros.

Rappelons que notre PGE (Provisions pour Gros Entretien) est de plus de 16 millions d'euros à la fin de l'année 2021, soit 1.395 euros par logement pour une médiane 2020 de 239 par logement.

Au regard d'une situation financière à fin 2019, que vous jugiez « tout à fait confortable » (page 81/106) et qui ne prenait pas en compte la continuité de l'amélioration de nos résultats, il apparaît clairement, bien que notre Plan Stratégique de Patrimoine soit à actualiser car datant de 2019, que notre office pourra mener de front un développement « contrôlé » sans que cela ne se fasse au détriment de la mise à niveau du parc existant.

A ce sujet, les 13,5 millions de titres participatifs seront un effet de levier suffisamment important pour permettre une production de logements neufs que ce soit sur notre territoire domestique ou sur celui de la Coopérative Charente-Maritime Habitat qui, elle-même, bénéficie de titres participatifs.

Habitat de la Vienne est actionnaire de la Coopérative qui est un outil supplémentaire de soutien au développement d'une offre locative et d'accession sociale sur le département de Charente-Maritime.

La stratégie de développement de cet outil repose sur un accord unanime de ses membres fondateurs pour réaliser des opérations en zones tendues. L'intervention d'Habitat de la Vienne sur le territoire de la coopérative ne se fait que lorsqu'un projet d'opération n'obtient pas l'unanimité des actionnaires mais représente, malgré tout, un intérêt pour notre office. Cette absence d'unanimité pouvant résulter d'un choix de localisation voire d'une approche budgétaire.

Concernant le risque d'une concurrence avec notre partenaire Habitat 17, membre du groupe Terre et Mer Habitat, nous avons proposé de partager nos programmations ainsi que des appels à projets en adressant des réponses « groupe » permettant ainsi d'utiliser à bon escient l'addition de nos valeurs ajoutées.

Enfin, le Conseil de Surveillance de Terre et Mer Habitat ayant adopté le principe des compétences facultatives, proposition leur a aussi été faite, en Directoire, de créer un groupe de travail « Maîtrise d'Ouvrage » afin d'assurer une totale transparence sur les projets de développement et de mettre à disposition l'expertise de notre département « Hébergement spécifique » pour que notre partenaire Habitat 17 puisse accélérer sa présence sur ce secteur d'activité en Charente-Maritime par une meilleure réactivité.

Le Président rajoute que si la crainte d'une concurrence avait pu émerger, toutes les propositions faites au sein du groupe permettent de lever les doutes éventuels.

Dans sa réponse écrite, l'Office explique que le FRNG à terminaison serait nettement supérieur à celui précité en tenant compte des 12 millions d'euros supplémentaires dégagés par l'autofinancement en 2020 et 2021, et des 18 millions d'euros d'immobilisations financières. L'organisme compte également sur les marges liées à l'estimation prudente de la RLS qui pourraient dégager 8 millions d'euros supplémentaires sur la période 2020-2029.

L'agence prend note des paramètres financiers retenus dans l'analyse de l'office, qui tendent à bonifier une situation financière à atterrissage de la période de projection qui était déjà considérée comme satisfaisante. Elle encourage l'office à rester vigilant sur la capacité à mener ses interventions au plan humain, l'office reconnaissant lui-même dans sa réponse écrite que le fort développement de la production de logements neufs a constitué dans la période récente un « goulot d'étranglement » au sein de la direction de la construction et maintenance du patrimoine.

Recommandation 22 – Habitat de la Vienne – Réinterroger la politique d’entretien de l’office pour en garantir une plus grande efficacité.

Les différents Plan Stratégique de Patrimoine établis depuis leur mise en place reposent sur la conjugaison d’un inventaire technique réalisé par les équipes de la direction de la maintenance du patrimoine et de la connaissance historique par ces derniers.

Cette analyse a fait l’objet d’un croisement avec notre direction clientèle afin de s’assurer de la bonne prise en compte d’une vision « commerciale » destinée à garantir le maintien d’une certaine forme d’attractivité.

En outre, l’approche retenue dans la réalisation de nos PSP prend en considération une programmation théorique de renouvellement de composants afin de nous prémunir contre le risque d’obsolescence de nos actifs.

Tout ceci constitue une base patrimoniale solide qui permet la construction de différents scénarii faisant eux-mêmes l’objet d’arbitrages.

Les besoins en entretien sont issus d’une évaluation programmée, qui prenaient déjà en compte notamment les besoins à la relocation des antennes et agences, et qui dorénavant seront confortés par l’implication des adjoints techniques des responsables de territoire.

Les moyens financiers mis en œuvre pour l’enveloppe des travaux de maintenance et de renouvellement de composants n’ont pas baissé depuis la mise en œuvre de la RLS. Nos indicateurs font état d’une moyenne de 8 millions d’euros de travaux sur les dernières années consacrées aux dépenses d’entretien.

La baisse continue de la vacance depuis 2013 venant conforter ce choix stratégique.

Par ailleurs, l’enveloppe budgétaire affectée au renouvellement de composants est stabilisée à 2,5 millions d’euros chaque année. Si la consommation de l’année 2020 est tombée à 1,5 millions d’euros, c’est principalement dû à la crise sanitaire et aux différentes périodes de confinement qui ont gelé une grande partie de nos activités à l’image de notre pays.

Au-delà de cette crise sanitaire et de ses effets, la tendance à la sous-consommation de certaines enveloppes s’est confirmée et des retards sur le lancement de certains projets de réhabilitation inscrits dans le PSP sont apparus. Enfin, le fort développement de notre production de logements neufs a constitué un goulot d’étranglement au sein de la direction de la construction et de la maintenance du patrimoine.

Il m’a paru nécessaire de spécialiser nos secteurs d’activités en affectant des moyens dédiés de façon à améliorer notre réactivité et donc notre productivité. Cette analyse a été confirmée par le cabinet HTC chargé de nous accompagner.

Une réorganisation a été mise en place sous l’égide de ce cabinet conseil qui, par ailleurs, a confirmé l’adéquation de nos ressources avec les besoins techniques exprimés dans le PSP existant.

Toutefois, ce dernier va faire l’objet d’une révision, avec l’intégration d’un plan stratégique énergétique (PSE), et d’une présentation en 2023 à notre Conseil d’Administration. Compte-tenu des difficultés rencontrées par la directrice du patrimoine actuelle et de son équipe, un audit a été commandé pour le mois de janvier 2023 afin de s’assurer du bon fonctionnement de cette direction et du bon calibrage de ses moyens.

Dans sa réponse écrite, l’Office précise que les moyens consacrés à la maintenance et aux renouvellement de composants n’ont pas baissé depuis la mise en œuvre de la RLS, à l’exception de l’année 2020 marquée par la crise sanitaire. Il indique qu’au-delà de la crise et ses effets, la tendance à la sous-consommation de certaines enveloppes s’est en effet confirmée et que des retards sur certains projets sont apparus, d’autant que le fort niveau de développement de construction de logements neufs a engendré un « goulot d’étranglement » entre les directions construction et maintenance du patrimoine.

L'Office a en effet rencontré des difficultés à consommer les enveloppes budgétaires annuelles sur la période, avec une réalisation de 84 % constatée sur les travaux de gros entretien, et de 78 % des travaux d'amélioration (gros entretien).

L'audit engagé par l'Office aux fins de restructurer la direction de la construction et de la maintenance du patrimoine fait état d'une politique d'entretien calée sur des interventions ponctuelles devant évoluer vers une politique privilégiant les réhabilitations globales. L'organisation était pointée comme en inadéquation au regard des objectifs. Les activités de maintenance, et de réhabilitation à un degré moindre, étaient identifiées comme pénalisées par une carence de management et de transversalité. Les process et procédures étaient considérées insuffisants et les modes de collaboration peu fluides. Ces différents constats, partagés par l'Agence, ont été à l'origine du projet de réorganisation consistant à scinder les activités en deux directions, l'une dédiée à l'offre nouvelle et l'autre à la gestion technique du patrimoine. Cette réorganisation est de nature à améliorer la situation en permettant de dédier des moyens à chacune de ces thématiques ; il conviendra pour l'Office d'être vigilant à ce que les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs relatifs à la conservation du patrimoine soient suffisants pour résorber le retard enregistré en début du PSP, et de veiller à ce que les objectifs de développement ne préemptent pas dans les faits leur bonne réalisation.

Dans sa réponse écrite, l'Organisme indique qu'un audit de la direction du patrimoine est prévu en janvier 2023 ; l'objectif étant de déterminer, à l'aune de l'actualisation du PSP, si le service est suffisamment dimensionné et si son fonctionnement est opérant.

Recommandation 23 – Habitat de la Vienne : Engager une démarche de fiabilisation de l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS).

Face à la complexité du suivi des enquêtes OPS et SLS Habitat de la Vienne, lors de la réorganisation de sa Direction de la Clientèle (mise en place en 2021), a fait le choix de créer un poste de Gestionnaire Locatif, rattaché au Département Gestion Locative et Copropriétés. Le gestionnaire Locatif a notamment pour mission de piloter et d'assurer le bon déroulement des enquêtes SLS et OPS mais également d'être le garant du suivi et de l'analyse des résultats.

L'idée d'Habitat de la Vienne, à travers la création d'un poste est donc d'améliorer le process de réalisation des enquêtes, mais également de fiabiliser les résultats à travers des contrôles de cohérence. Le poste de Gestionnaire Locatif a été pourvu en mai 2021.

Concernant l'écart de 11 points relevé entre le taux d'APLisés remonté lors de l'enquête OPS 2018 et celui du quittance de décembre 2018. Nous tenons à préciser que les données remontées au moment des enquêtes OPS sont des données du mois de janvier, il y a donc près d'une année d'écart entre les deux taux.

L'année 2018 correspond à l'année de la baisse de l'APL et de mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), ce qui explique la diminution importante des personnes APLisées entre les mois de janvier et de décembre. En 2020, qui constitue une année « normale », l'écart est bien moindre.

Dans le cadre de sa réponse écrite, l'Organisme précise qu'un gestionnaire locatif a été recruté en mai 2021. Ses missions comprennent la gestion, le suivi et l'analyse des enquêtes (SPSL, OPS) ainsi que la sécurisation du process et la fiabilisation des résultats.

L'Organisme note également que l'écart du taux d'APLisés s'explique en partie par une différence de temporalité dans les données comparées : le quittance pris en compte est celui de décembre 2018 quand l'enquête OPS décrit la situation des logements et des occupants au 1^{er} janvier. L'agence confirme ce décalage, qui ne paraît cependant pas de nature à expliquer à lui seul l'importance de l'écart constaté.

Recommandation 24 – Habitat de La Vienne : Les orientations issues de la politique d’attribution devraient être précisées pour améliorer la prise en compte par la CALEOL des objectifs rappelés dans la délibération annuelle du CA et leur suivi.

Afin d’améliorer la transmission des informations liées à l’attribution des logements et/ou aux objectifs fixés localement (publics prioritaires ou mixité sociale) et d’améliorer leur suivi, Habitat de la Vienne a créé lors de la réorganisation de la Direction de la Clientèle un poste d’Adjoint Gestion Locative sur chacun de ses territoires.

Complémentaires au poste de Responsable du Département Gestion Locative, les Adjoints Gestion Locative ont pour mission de relayer auprès des Chargés de Clientèle l’ensemble des informations ayant trait à la gestion locative.

Les Adjoints Gestion Locative sont donc chargés de mettre en place des modifications d’organisation ou de process, de suivre les méthodes de travail des Chargés de Clientèle, ainsi que leurs résultats. Pour se faire, ils réalisent des points, à minima mensuels, dans chaque structure décentralisée, et doivent s’assurer que les objectifs locaux sont bien assimilés et pris en compte notamment au moment des prospections.

Des réunions à l’échelle des territoires (environ 2 réunions annuelles) sont organisées, afin de reprendre les évolutions réglementaires, de refaire un point sur les spécificités locales.

Des réunions de préparation de CALEOL sont également réalisées préalablement à chaque commission, afin de vérifier les éléments saisis dans le logiciel, notamment sur le fléchage des publics prioritaires.

Concernant les publics prioritaires, la Responsable du Département Gestion Locative est en charge de leur suivi et de l’animation de réunions trimestrielle avec les Responsables de territoire et leurs adjoints, lors desquelles un point sur les relogements des publics prioritaires est effectué. Ces réunions permettent également d’évoquer les actualités réglementaires, ainsi que les travaux en cours à l’échelle des EPCI ou du département (Gestion en flux, cotation de la demande...).

La responsable du Département Gestion Locative anime et pilote également les CALEOL, elle réalise des points de présentation des dispositifs réglementaires et locaux, dès que nécessaire auprès des membres de la CALEOL, afin de s’assurer de leur bonne prise en considération au moment des attributions.

Les évolutions réglementaires, ainsi que les dispositifs locaux sont également présentés aux membres des Conseils de Concertation Locatives dont une grande partie des membres est également membre de la

Il n’y a pas, à proprement parlé au sein d’Habitat de la Vienne, de procédure ou de document reprenant l’ensemble des objectifs locaux de relogement. Cependant, grâce à un encadrement qui veille à la bonne diffusion des informations, les objectifs fixés dans la CIA de Grand Poitiers pour

les attributions aux les ménages du 1^{er} quartile hors QPV sont atteints, ainsi que ceux fixés par les services de l’Etat pour les publics DALO et RP.

Afin de s’assurer que le personnel en charge des attributions et que les membres de la CALEOL ont bien connaissance de l’ensemble des objectifs définis par les conventions locales, y compris les objectifs différenciés par quartier concernant Grand Poitiers, Habitat de la Vienne s’engage à mettre à jour et à étayer sa politique d’attribution et à la diffuser à l’ensemble des personnes ayant un lien avec l’attribution des logements.

Sur la question soulevée du suivi du respect des objectifs, le logiciel IMHOWEB permet de suivre les attributions avec les notions de QPV et de quartiles. Nous réalisons donc un suivi à partir des tableaux de bord du logiciel IMHOWEB.

Pour le suivi des attributions aux ménages prioritaires, la DDETS 86 nous transmet tous les trimestres le bilan des attributions réalisées. Nous contrôlons systématiquement les données transmises. Le bilan est présenté lors des réunions de la Direction de la Clientèle qui se tiennent quatre fois par an ce qui permet aux Responsables de territoire et aux Adjoints GL de prendre connaissance des objectifs non atteints et ainsi de retravailler avec les Chargés de Clientèle sur les projections à réaliser, afin de viser l'atteinte des objectifs fixés.

Nous avons également adapté nos tableaux de bord en intégrant la dimension de QPV, afin que cette notion soit bien présente dans les esprits, s'agissant désormais d'un élément important de la politique d'attribution.

Dans leur réponse écrite, les dirigeants s'engagent à mettre à jour et à étayer la politique d'attribution de l'office et à la diffuser à l'ensemble des personnes ayant un lien avec l'attribution des logements. Ils indiquent avoir également adapté les tableaux de bord en intégrant le critère relatif aux QPV, s'agissant d'un élément important de la politique d'attribution justifiant désormais d'un suivi spécifique.

Recommandation 25 – Habitat de la Vienne : Renforcer la justification et la traçabilité des décisions d'attribution dérogatoires dans les dossiers d'attribution et les procès-verbaux de CALEOL.

Depuis 2022, afin de justifier les dérogations aux plafonds de ressources localement autorisées par arrêté préfectoral, les services de la DDETS 86 ont établi un formulaire intitulé « demande de dérogation aux plafonds de ressources pour l'accès à un logement locatif social ». Il doit systématiquement être rempli par nos Chargés de Clientèle et validé par les services de la DDETS préalablement aux CALEOL. Ces fiches sont ensuite classées dans le dossier des demandeurs et permettent de justifier les attributions dérogatoires aux plafonds de ressources. Cette validation des services de la DDETS est également mentionnée sur les PV de CALEOL

Il est cependant à noter qu'Habitat de la Vienne dispose depuis de nombreuses années d'un tableau de suivi des attributions dérogatoires, mis à jour après chaque CALEOL par notre assistante gestion locative qui en assure un suivi rigoureux.

Concernant les attributions autorisées pour des demandeurs connaissant une baisse de plus de 10% de leurs revenus sur une année., elles sont systématiquement analysées, en plus de nos Chargés de Clientèle, par notre Responsable Gestion Locative ou son assistante. Ce double contrôle

permet de s'assurer que nous disposons bien dans le dossier du demandeur des pièces justificatives. Cependant il est vrai que nous n'avons pas formalisé ce contrôle par une fiche récapitulative de la situation qui pourrait être classée dans le dossier du demandeur. Cette fiche est en cours d'élaboration, elle permettra également à nos Chargés de Clientèle de disposer d'un outil commun pour le calcul des baisses de revenus sur 12 mois.

Dans sa réponse écrite, l'Organisme justifie disposer depuis plusieurs années d'un tableau de suivi des attributions dérogatoires ; l'Agence observe que ce dernier n'a pas été transmis à l'occasion du contrôle.

L'Organisme précise, aussi, qu'afin de justifier les dérogations aux plafonds de ressources autorisé »es par arrêté préfectoral, un formulaire a été établi par la DDETS et ce depuis l'année 2022. Ce formulaire est ensuite classé dans le dossier des demandeurs et la validation de la DDETS apparait dans le PV de COLEOL associé.

Concernant les attributions autorisées pour des demandeurs connaissant une baisse de plus de 10 % de leurs revenus sur une année, Habitat de la Vienne indique être en train de formaliser un contrôle et une fiche récapitulative de la situation du demandeur.

La gestion des dossiers d'attributions nécessite donc un suivi plus rigoureux pour garantir la traçabilité et l'enregistrement des pièces administratives, en s'appuyant sur la mise en place d'une procédure détaillée mentionnant les différentes étapes de gestion des dossiers d'attributions. De

plus, les éléments justificatifs de certaines situations particulières pris en compte par les membres de la CALEOL justifieraient d'être formalisés dans les procès-verbaux des commissions.

Recommandation 26 – Habitat de la Vienne : L'office doit mettre en conformité sa base de loyers avec les conditions édictées par les conventions en vigueur.

1 – refonder la base des loyers pour garantir l'actualisation réglementaire des loyers

2 – mettre un terme aux situations de dépassement observées tant sur les 30 logements de la « cité d'urgence » sur la commune de Châtelleraut que sur une trentaine de logements dit « primevère » loués à la gendarmerie.

3 – Régulariser deux logements vendus non déconventionnés

1 – Conscient des limites de la gestion des loyers plafonds sur un fichier Excel, Habitat de la Vienne a entamé dès l'année 2020 un travail sur la mise à jour des conventions APL intégrées à l'outil PREM et des liens avec les cibles de quittancement concernées.

Outre la régularisation des écarts sur les loyers maximum liés aux dates d'actualisation erronées, ce travail terminé au second semestre 2021 a également permis d'identifier une autre source d'écarts liée cette fois aux report d'arrondi du fichier Excel de suivi.

Les régularisations apportées dès la fin 2021 sont de 2 ordres :

- réajustement des loyers plafonds erronés sur les cités concernées après application de l'actualisation aux bonnes dates.
- Régularisation des arrondis sur les loyers pratiqués en limitant sur une cinquantaine de cibles de loyer (250 logements concernés).

2 – La régularisation des loyers plafond de la « cité d'urgence » sur la commune de Châtelleraut est en cours. L'office profite d'une réhabilitation pour redéfinir les loyers plafond de la convention en lien étroit avec les services de la DDT 86 partie prenante dans cette régularisation

3 – Logements identifiés lors du contrôle comme vendus et non déconventionnés

Après une demande de précisions, il s'avère que les 2 logements évoqués sont les suivants :

Code interne du logement	Code du programme	Nom du programme	Commune
01790003	0179	0179 LA GARE	BEUXES
01790004	0179	0179 LA GARE	BEUXES

A ce jour, ces 2 logements sont loués.

Sur la cité concerné le lot 0179 0002 a effectivement été vendu en 2019, sans être sorti de la convention.

L'assistante aux affaires foncières a connaissance de ce cas et relance régulièrement l'assistante commerciale afin d'obtenir l'acte relatif à la vente avec les mentions de publications nécessaire au déconventionnement du logement.

La mise à jour des conventions suite aux ventes est assurée par l'assistante aux affaires foncières qui relance les personnes concernées lorsque des documents sont manquants pour finaliser les avenants.

Dans sa réponse écrite, l'Organisme précise avoir terminé le travail de régularisation des écarts sur les loyers maximum liés aux dates d'actualisation erronées au second trimestre 2021. Pour autant, le travail de régularisation des arrondis sur les loyers pratiqués est toujours en cours.

Il informe également être en train de régulariser les loyers plafonds de la Cité d'Urgence de CHATELLERAULT ; il conviendra de rembourser le montant des loyers trop perçus auprès des locataires lésés.

Par ailleurs, le contrôle des loyers a été l'occasion d'identifier deux logements sociaux (01790003 et 01790004) pour lesquels l'Office n'avait pas engagé de procédure de déconventionnement alors qu'ils avaient été vendus par l'Office. Habitat de la Vienne doit régulariser ces deux cas et mettre en œuvre une procédure pour éviter tout oubli de ce type à l'avenir.

Recommandation 27 – Habitat de la Vienne : Le processus des réparations locatives à la suite de départs de locataires nécessite d'être mieux formalisé, et les refacturations faites aux locataires mieux justifiées.

Habitat de la Vienne dispose d'un protocole d'accord concernant les réparations locatives signé en octobre 2008 qui n'inclut pas de grille de vétusté.

Afin d'améliorer la prise en compte de la vétusté au moment des états des lieux de sortie et de donner à nos Chargés d'états des lieux un outil leur permettant d'objectiver la part des travaux incombant au locataire ou au bailleur, nous travaillons actuellement sur l'écriture d'un nouveau protocole d'accord décrivant les modalités d'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux. Ce protocole sera accompagné d'une grille de vétusté également en cours d'élaboration. Ces documents aussi utiles pour le locataire que pour le bailleur permettront de garantir une mise en location en bon état d'usage et de réparations mais également de définir une méthodologie pour le calcul des réparations suite aux états des lieux.

Ce travail sera achevé au cours de l'année 2023, après échanges avec les associations de locataires et validation par le Conseil de Concertation Locative.

Le constat d'un nombre croissant de remises en état de logements refacturées aux locataires peut être mis en parallèle avec la remarque faite (p 91) sur le soin particulier apporté à la qualité des travaux de remise en état avant la relocation. En effet, depuis ces dernières années, Habitat de la Vienne consacre un budget important aux travaux dans les logements avant relocation. Nous louons souvent des logements entièrement refaits, ce qui explique des factures de réparations locatives élevées notamment sur les baux de courte durée.

La formalisation du protocole et de la grille de vétusté, en cours de rédaction nous permettra d'objectiver et de formaliser les fondements de cette refacturation aux locataires.

Dans sa réponse écrite, l'Organisme précise qu'un protocole d'accord décrivant les modalités d'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux est en cours de rédaction. Ce protocole sera accompagné d'une méthodologie pour le calcul des réparations suite aux états des lieux ainsi que d'une grille de vétusté ; il est prévu que ce travail aboutisse au cours de l'année 2023

Observation 5 – Habitat de la Vienne : L'office a procédé à 71 attributions hors CALEOL sur les années 2019 et 2020, contrevenant aux dispositions des articles L. 441-1 et suivants du CCH.

Habitat de la Vienne a fortement diminué son recours aux attributions hors CALEOL et tend à ne plus en réaliser. En 2022 « seules » 7 attributions en dehors de la CALEOL ont été faites. Il est à noter que ces attributions sont systématiquement présentées à la Commission suivante pour être validées. Ce processus sera utilisé uniquement pour les relogements suite à un sinistre ou pour des situations d'extrême urgence (femmes victimes de violence par exemple).

Afin de ne plus réaliser d'attributions hors CALEOL, un travail est actuellement mené avec l'antenne du Futuroscope par les responsables du territoire Sud, afin de mieux anticiper et gérer plus en amont les forts taux de rotation connus par ce secteur, liés à la population étudiante qui y est logée.

Concernant les colocations, les situations des deux colocataires sont bien étudiées en CALEOL de manière séparée. Concernant la demande et son instruction, le logiciel IMOWHEB nous a rapidement permis de nous mettre en conformité.

En revanche la dissociation des contrats de bail par occupant avec un quittancement séparé entre le montant du loyer et le montant des provisions pour charges n'est pas réalisable actuellement dans PREM, ce qui explique que nous n'ayons pas pu mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 442-8-4 du CCH.

De plus Habitat de la Vienne a toujours pratiqué une colocation dite choisie. En effet, il s'agit d'une colocation essentiellement étudiante et les dispositions de la loi ELAN, concernant le départ d'un des locataires, ne peuvent pas s'appliquer avec ce public (les étudiants et leurs parents ne l'accepteraient pas).

Habitat de la Vienne rencontre donc les mêmes difficultés que la plupart des bailleurs sociaux face à la colocation. Ces difficultés de mise en place de la colocation au sens de la loi ELAN ont d'ailleurs été très bien analysées dans l'état des lieux que l'ANCOLS a réalisé, en 2021, sur les colocations dans le parc social (enquête à laquelle nous avons répondu) ; cet état des lieux faisant ressortir :

- L'inadaptation des logiciels métier
- La complexité de gestion de la colocation au sens de la loi ELAN :
 - o Nécessité d'identifier et de métrer les parties communes et privatives et difficultés de répartition des loyers et charges en fonction de cette répartition
 - o Nécessité de sécurisation des parties privatives
 - o Introduction d'un nouvel arrivant non choisi par le colocataire restant en cas de départ d'un des deux locataires
- La lourdeur de gestion :
 - o Etat des lieux d'entrées et de sorties distincts
 - o Quittancement multiple
- Les risques encourus pour les bailleurs :
 - o Impayés
 - o Troubles de voisinage

Aujourd'hui, Habitat de la Vienne compte 16 colocations sur le site du Futuroscope et ne souhaite plus en réaliser sur le reste de son parc, considérant les difficultés de gestion exposées ci-dessus et le risque financier associé.

Dans sa réponse écrite, l'Organisme indique qu'il compte mettre un terme à ses pratiques d'attributions hors CALEOL, qui ne représentent plus que 7 attributions en 2022. A cette fin, un travail est mené avec l'antenne du FUTUROSCOPE afin de mieux anticiper et gérer plus en amont les forts taux de rotation liés à la population étudiante logée. Il explique par ailleurs ne plus vouloir pratiquer les colocations en plus de celles déjà existantes (16 à date) afin de limiter les risques financiers associés et la gestion complexe qu'elles impliquent.

Enfin, concernant la situation financière de notre Office, l'Agence de contrôle a rajouté ce qui suit : « Les réévaluations à la hausse du FRNG à terminaison transmise par l'Office au cours de la phase contradictoire, qui sont de nature à améliorer encore la soutenabilité déjà acquise de l'analyse prévisionnelle, doivent encourager l'Office à rechercher un niveau d'ambition le plus élevé possible en termes d'intervention sur son patrimoine, et à se doter des moyens nécessaires au renforcement de sa capacité de maîtrise d'ouvrage afin que cette dernière ne constitue pas un facteur limitant au stade de la mise en œuvre. »

En outre, le Président souhaite apporter deux corrections dans le rapport définitif :

1. Il est indiqué en page 22 [... ; l'éventualité de constituer ... à cette occasion.]
Le Président dément formellement cette assertion. Aucun projet de ce type n'a été envisagé avec notre partenaire CDH, qui du reste, est une société de droit commun et ne peut donc, à ce titre, réaliser directement de prise de participation dans une société de coordination.
2. Il est précisé en page 89 : [Dans sa réponse écrite, l'Organisme indique qu'un audit de la direction de la construction et de la maintenance est prévu en janvier 2023.]

Cet audit ne concerne que la direction de la maintenance.

Monsieur le Président constate au travers du rapport définitif de l'ANCOLS, qu'il considère comme très positif, que l'office est en bonne santé ce dont il ne doutait pas.

A cet effet, il remercie son Directeur Général et l'ensemble des équipes d'Habitat de la Vienne. Après avoir pris connaissance du rapport de l'ANCOLS dans son intégralité, l'Assemblée prend acte de l'ensemble des observations formulées dans ledit rapport tout en s'engageant à ce que les irrégularités relevées soient progressivement corrigées dans les conditions sus-indiquées.

23/27 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

CHAUNAY – PROJET DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE AUTONOMIE « LES BONS ENFANTS »

Il est rappelé à l'Assemblée que l'Office est propriétaire de la Résidence Autonomie dénommée « Les Bons Enfants », située sur la Commune de CHAUNAY.

Cette structure, a été construite en 1977 par Habitat de la Vienne (l'OPDHLM de la Vienne à l'époque). Elle est, à l'origine de sa création, gérée par Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de la Région de Couhé Vérac (SIVMRC), devenu Communauté de Communes de la Région de Couhé (CCRC) et est, depuis 2016, gérée par le Centre Intercommunal d'Action Sociale du Civraisien en Poitou.

La structure est située route de Civray à CHAUNAY. Elle est constituée d'un bâtiment principal de 3 niveaux (RdC à R+2) abritant 36 logements, ainsi que d'un bâtiment en simple rez-de-chaussée attenant et abritant l'entrée principale, l'accueil, les cuisines, le salon et la salle de restaurant. Par ailleurs, en 1982, une bande de 10 pavillons de plain-pied a été réalisée par l'Office à l'Ouest du terrain.

En 2010, une première étude technique fut réalisée pour la réhabilitation de cette structure ; elle portait sur un diagnostic relatif aux ouvrages constituant le clos / couvert du bâtiment, aux ouvrages de finitions intérieures, aux installations techniques et aux installations de sécurité incendie.

L'objectif partagé était de faire évoluer la structure et de lui redonner un élan pour les prochaines années tout en veillant à maintenir une redevance « acceptable » pour le gestionnaire, permettant aux personnes âgées aux revenus modestes présentes sur le territoire de trouver une formule d'habitat à bon marché.

Compte tenu du coût important de l'ensemble des travaux, il fut décidé en 2012 de procéder en deux temps : une première tranche de travaux menée en 2013 / 2014 et une seconde tranche à réaliser à partir de 2021, après la fin d'une partie importante des prêts en cours.

Les travaux de la première tranche ont principalement portés sur l'accessibilité de la résidence (création d'une rampe accès pour le hall d'entrée et rehaussement de la coursive des pavillons), ainsi que sur les installations techniques intérieures (réfection de la distribution électrique des logements et des locaux communs, réfection du système de sécurité incendie, remplacement des réseaux eaux chaude et eau froide, remplacement des appareils sanitaires et des lavabos par des plans vasques avec robinetterie mitigeurs...).

La seconde tranche de travaux, qui doit être menée à présent, porte notamment sur :

- l'isolation par l'extérieur et le changement de source d'énergie du bâtiment collectif. La structure est actuellement en tout électrique (chauffage et production d'ECS). Ces travaux doivent notamment permettre de requalifier l'aspect extérieur des façades avec un objectif de modernisation visuelle de l'ensemble de la résidence et de réduction importante de la consommation énergétique de l'établissement (qui passera d'une étiquette DPE F à B) ;
- l'extension de la salle commune (environ 80 m²) pour pouvoir accueillir des personnes extérieures à l'établissement.

Le premier appel d'offres mené à l'automne dernier ne nous a pas permis de rentrer dans l'objectif de redevance que nous nous étions fixé avec le gestionnaire. Un surcoût important est apparu pour le projet de réfection des balcons béton que nous souhaitons déposer et reconstruire sous une forme plus fonctionnelle (autoportant et filant sur la façade).

En accord avec le gestionnaire, un nouvel appel d'offres fut mené en décembre 2022 en maintenant les éléments principaux du projet mais en supprimant la partie balcon. Les marchés ont été attribués lors de la Commission d'Appel d'Offres du 7 mars 2023, pour un montant de 922 530,34 € :

N°	DESIGNATION DU LOT	ENTREPRISES	MONTANT EN €. HT
1	TERRASSEMENTS – DEMOLITION – GROS OEUVRE	CONTIVAL	126 516,64 €
2	CHARPENTE BOIS – COUVERTURE – ZINGUERIE	J.ROBERT	38 062,07 €
3	ETANCHEITE	D.M.E	49 609,05 €
4	ISOLATION PAR L'EXTERIEUR ENDUIT – RAVALEMENT	AGB RENOVATION	226 226,65 €
5	MENUISERIES EXTERIEURES – SERRURERIE	SOUILLE	85 495,00 €
6	FLOCAGE	ANVIG	8 904,00 €
7	PLATRERIE – CLOISONS SECHES – ISOLATION	DELHOUME	18 500,00 €
8	PEINTURE – SOLS SOUPLES – NETTOYAGE	SOLS ET PEINTURE SAS	9 290,42 €
9	ELECTRICITE	LUMELEC	19 926,51 €
10	CHAUFFAGE HYDRAULIQUE	CIGEC	340 000,00 €
TOTAL GENERAL			922 530,34 €

Les détails de ce projet seront présentés au Conseil d'Administration du CIAS de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou lors de sa séance du 8 mars 2023.

Le coût prévisionnel de ce projet serait de l'ordre de 1 250 000 € TTC

Le plan de financement prévisionnel pourrait être le suivant :

- Banque des Territoires (Prêt PAM) 231 000 €
- HDLV (au titre de la PGR) 100 000 €
- CIAS (Subvention) 50 000 €
- IRC AGIRC-ARRCO (Subvention)..... 44 000 €
- RSI (PTZ)..... 100 000 €
- CNAV (Subvention – Appel à projet 2021)..... 100 000 €
- CARSAT-CO (PTZ – Appel à projet 2021) 625 000 €

Les prochaines étapes du projet pourraient être les suivantes :

- Validation financière du projet
par les Conseils d'Administration du CIAS et d'HDLV 8 mars 2023
- Régularisation / notification des marchés..... mars 2023
- Démarrage des travaux..... avril 2023

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- donne un accord de principe au projet présenté ci-dessus, sous réserve de la validation du projet par le Conseil d'Administration du CIAS le 8 mars 2023 ;

- mandate le Directeur Général pour signer tous les documents inhérents à ce projet et notamment la convention de partenariat qui définit la relation entre l'Office et le gestionnaire de la structure.

23/28 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

LOUDUN – PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE

L'Assemblée est informée que, suite à une rencontre entre la Ville de LOUDUN et la Gendarmerie Nationale, la collectivité a souhaité confier à Habitat de la Vienne la construction d'une caserne de Gendarmerie à réaliser sur un terrain lui appartenant.

Montage juridique et financier

Les modalités de réalisation des Gendarmeries par un OPH sont définies par un décret n°2016-1884 qui précise les conditions de financement et les conditions locatives du montage de l'opération.

Ce cadre fait exception aux règles du logement social :

- un financement par un prêt spécifique d'une durée maximum de 50 ans de la CDC ou par un emprunt sur le secteur libre, en fonction des taux bancaire du moment ;
- une redevance plafonnée à 7% du montant des dépenses réelles TTC, dans la limite d'un coût de référence par unité de logement, indexé sur l'évolution du coût de construction. Cette redevance doit permettre l'équilibre financier de logements ;
- un premier bail conclu pour une durée de 9 ans, avec un loyer non révisable. Il est par la suite reconductible pour une même durée, avec une révision triennale mais ne constitue pas un engagement ferme pour 40 ou 50 ans ; l'Etat pourrait donc se désengager à l'issue du premier bail, même si la probabilité reste faible.

De plus, le décret autorise donc les OPH à porter ce type de projet mais n'ouvre pas l'accès à l'ensemble des avantages fiscaux du logement social. A ce titre, ils ne bénéficieront d'aucun agrément et n'ouvriront pas droit à l'APL. Ils ne bénéficieront pas d'exonération de TFPB. Le régime fiscal attaché à cette opération relève du droit commun et donc une TVA applicable de 20 %.

Ainsi, il est important de construire un partenariat propice à l'économie de ce projet avec les collectivités qui seront invités à :

- céder un terrain adapté aux attentes des gendarmes, dont les conditions restent à définir ;
- garantir les emprunts contractés par Habitat de la Vienne.

Les étapes de l'opération

Habitat de la Vienne doit prendre une délibération pour donner un accord de principe.

La Direction Générale de la Gendarmerie Nationale sollicitera ensuite un agrément ministériel pour la création de ce projet.

Le terrain proposé par la ville de LOUDUN devra être agréé par le service immobilier de la gendarmerie.

Les services d'Habitat de la Vienne pourront alors commencer le travail de programmation en étroite collaboration avec les gendarmes afin d'établir un prix de revient et plan de financement permettant l'équilibre de l'opération.

Une convention tripartite (Etat-Collectivité- HDLV) portant sur les conditions de réalisation et de financement des locaux et logements viendra fixer les obligations de chacun.

En conclusion, ce projet est une opportunité pour permettre à Habitat de la Vienne de conforter son rôle d'opérateur départemental et son image auprès des communes. Ce projet, à mener en maîtrise d'ouvrage directe, est un chantier important avec des particularités techniques (locaux

administratifs et contraintes spécifiques à une gendarmerie) qui permettraient de diversifier les compétences des équipes en charge du développement.

Après avoir délibéré l'Assemblée :

- donne un accord de principe à la prise en charge du projet de construction de la caserne de gendarmerie selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016,
- mandate le Directeur Général pour mener les études de montage technique et financier permettant d'assurer la réalisation de cette opération.

23/29 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

AUTORISATION D'UNE CONVENTION ENTRE HABITAT DE LA VIENNE ET LA COOP CHARENTE MARITIME HABITAT : MANDAT DE GESTION

Habitat de la Vienne, le mandant, va réceptionner différents ensembles immobiliers sur le département de la Charente-Maritime.

Le mandant, ne disposant pas de moyens propres sur place, souhaite confier à la Coop Charente Maritime Habitat les logements suivants :

- FOURAS « Résidence Soleil Vauban » 21 avenue du Cadoret : 11 logements

Le projet de convention de mandat de gestion, joint en annexe, fixe les missions du mandataire (la Coop Charente Maritime Habitat), leurs conditions d'exécution et de rémunération.

Le mandataire dispose de personnel sur place pouvant assurer une partie de la gestion de ces logements et, notamment, la gestion locative de proximité.

Habitat de la Vienne exerce avec ADESTIA un contrôle analogue conjoint sur Coop Charente Maritime Habitat au sens de l'article L. 2511-4 du Code de la Commande Publique.

Le présent contrat est donc conclu conformément aux articles L. 2511-2 2°, L. 2511-3 et L. 2511-4 du code de la commande publique, permettant :

- la quasi-régie ascendante conjointe ;
- la quasi-régie descendante conjointe.

L'opération envisagée entre dans le champ d'application des alinéas 2 et 3 de l'article L. 423-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui prévoient une autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'OPH, notamment lorsqu'une convention intervient entre l'OPH et une entreprise dont le Directeur Général de l'office est également dirigeant.

Après avoir délibéré, l'Assemblée autorise le projet de convention présenté et donne tous pouvoirs au Directeur Général en vue de la conclure.

PROTOCOLE D'ACCORD TRIPARTITE 2022-2026 SUR LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX DE GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

En préambule, il est rappelé à l'Assemblée les éléments suivants :

L'Etat a fixé un objectif de 40 000 logements vendus au niveau national comme une des mesures compensatoires à la RLS.

Les bailleurs doivent ainsi s'engager à revoir à la hausse leurs ventes.

Dans son article 75, la Loi « 3DS » du 9 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale, a quant à elle introduit l'interdiction de vendre des logements sociaux dans les communes déficitaires visées par un arrêté de carence.

A ce jour, aucune des 10 communes déficitaires de Grand Poitiers (BUXEROLLES, CHAUVIGNY, FONTAINE-LE-COMTE, JAUNAY-MARIGNY, MIGNALOUX-BEUVOIR, MIGNE-AUXANCES, MONTAMISE, SAINT-BENOIT, SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEUX et VOUNEUIL-SOUS-BIARD) n'est visée par cet arrêté de carence.

A ce titre, la collectivité Grand Poitiers Communauté Urbaine (GPCU) nous propose de signer un protocole d'accord afin d'encadrer les ventes réalisées sur son territoire.

Ce protocole, ci-après annexé, est décliné en 5 articles :

1. Objectifs du protocole d'accord
2. Cadre de la vente HLM :
 - 2.1 Réinvestissement du produit de la vente sur la commune/Grand Poitiers avec une distinction entre le cas des communes en déficit SRU et les autres communes
 - 2.2 Localisation des biens pouvant être vendus
 - 2.3 Types de biens pouvant être vendus
 - 2.4 Etat des logements pouvant être vendus
 - 2.5 Prix de mise en vente des logements occupés
 - 2.6 Autorisation d'aliéner
 - 2.7 Choix et information des acquéreurs
 - 2.8 Accompagnement et sécurisation des accédants
 - 2.9 Gestion des copropriétés
3. Suivi des ventes HLM
4. Durée du protocole d'accord
5. Avenants

Après avoir délibéré, l'Assemblée demande de sursoir à la signature de ce protocole et d'autorise le Président à engager toutes les démarches nécessaires à son étude afin d'en mesurer l'impact sur les ventes à venir.

23/32 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

JAUNAY-MARIGNY –3 RUE CHANTE-ALOUETTE – CHALAMBERT NORD – CONSTITUTION DE
SERVITUDES (DROIT DE PASSAGE ET DEBORD)

Servitudes de droit de passage et débord

Il est exposé à l'Assemblée que Monsieur et Madame LEROY-VIROLLET souhaitent réaliser des travaux d'isolation sur le pignon de leur habitation située 3 rue Chante-Alouette à JAUNAY-MARIGNY.

Afin d'entamer les démarches, ils ont sollicité notre Office pour qu'on puisse leur permettre l'empiètement sur notre terrain.

Une servitude de débord sera constituée et concernera l'épaisseur de l'isolant et l'imperméabilisation de celui-ci sur la longueur du pignon du pavillon.

Il conviendra également de constituer un droit de passage au profit du bien appartenant à Monsieur et Madame LEROY-VIROLLET leur permettant de réaliser les travaux d'isolation ainsi que toute intervention ultérieure

Ces servitudes n'impactent aucunement l'avenir de notre parcelle.

Il est à noter que la parcelle cadastrée section BV numéro 340, propriété de l'Office, représente le fonds servant et que la parcelle cadastrée section BV numéro 62, propriété de Monsieur et Madame LEROY-VIROLLET, représente le fonds dominant.

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.

Aucune indemnité n'est demandée par l'Office mais l'intégralité des frais de notaire et de formalités subséquents à l'acte seront à la charge du fonds dominant.

Après avoir délibéré, l'Assemblée :

- donne son accord pour la régularisation de l'acte de constitution de servitudes (débord et droit de passage), par acte notarié;
- mandate le Directeur Général pour signer tous documents afférents à ce dossier.

23/33 – DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
DEPARTEMENT FINANCEMENT ET FONCIER

CHATELLERAULT – PLACE DE BELGIQUE – CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT D'UNE RESIDENCE
HABITAT JEUNES DE 23 LOGEMENTS

Clôture financière

L'Assemblée est informée que, l'Office étant en possession de l'ensemble des décomptes et mémoires définitifs se rapportant à la construction d'une Résidence Habitat Jeunes à CHATELLERAULT, il est désormais possible de dresser le bilan financier de cette unité de chantier, étant précisé que le prix de revient initial s'élevait à 2 585 000 €.

Il s'établit ainsi qu'il suit :

PRIX DE REVIENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
BATIMENT	1 927 015,10 €	1 769 567,66 €
- Travaux de construction	1 825 015,10 €	1 765 063,32 €
- Dépenses annexes	102 000,00 €	4 504,34 €
HONORAIRES	295 671,96 €	269 699,57 €
CHARGES FONCIERES	230 842,94 €	138 601,21 €
- Terrain	1,00 €	1,00 €
- Taxes	10 000,00 €	0,00 €
- Terrassement - voirie	115 543,04 €	115 650,90 €
- Branchements	70 298,90 €	18 560,66 €
- Divers	35 000,00 €	4 388,65 €
LASM	131 470,00 €	213 944,68 €
TOTAL	2 585 000,00 €	2 391 813,12 €

FINANCEMENT

	PREVISIONNEL	DEFINITIF
Prêt PLAI (bâtiment)	1 028 543,00 €	1 028 543,00 €
RA prêt PLAI	0,00 €	-135 846,66 €
Subvention ANRU	401 955,00 €	401 955,00 €
Subvention Etat	56 188,00 €	56 188,00 €
Subvention REGION	448 714,00 €	390 473,78 €
Subvention Département	184 000,00 €	184 000,00 €
Subvention Grand Châtelleraut	465 600,00 €	466 500,00 €
TOTAL	2 585 000,00 €	2 391 813,12 €

Après avoir délibéré, l'Assemblée donne son accord pour prononcer la clôture financière de cette opération.

Fin de la séance