

## Conseil d'administration

16 avril 2024



### DELIBERATIONS

---

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 avril 2024

---

Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON Présidente
- Monsieur Benoît COCHET Vice-Président
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Madame Christine BLIN
- Monsieur Pascal BOUET
- Monsieur Olivier BOURHIS
- Monsieur Jean-Noël CRUCHET
- Monsieur Pascal DEBERTEIX
- Monsieur Daniel FRIDES
- Monsieur Jean-Marie GODET
- Monsieur Bruno HOUDAYER
- Madame Isabelle JARRY
- Madame Evelyne LE FLOCH
- Monsieur Jean-Marc LEGRAND
- Monsieur Didier LEVARD
- Monsieur Eric PANSINI
- Monsieur Jean-François RAIMBAULT
- Monsieur Yves SPIESSER jusqu'à 15 h 15
- Monsieur Philippe VEYER
- Madame Claire SCHWEITZER
- Madame Viviane LE TIRILLY Représentante du Préfet, DDT
- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

Sont excusés :

- Monsieur Philippe BONTEMPS qui a donné pouvoir à Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Madame Bénédicte BRETIN qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Monsieur Francis GUILTEAU qui a donné pouvoir à Monsieur Benoît COCHET
- Monsieur Yves SPIESSER qui a donné pouvoir à Didier LEVARD à partir de 15 h 15
- Monsieur Thierry LÉBOUCHER, représentant le Comité Social et Economique

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public  
à compter du 7 mai 2024

**Angers Loire habitat**

650/DG/CA/16/04/2024

**Rapport de gestion du Directeur général**

**Compte financier 2023  
(bilan et annexes)**



L'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise que le compte financier, certifié par le Commissaire aux comptes et accompagné du rapport du Directeur général sur l'activité de l'office durant ce même exercice, est présenté au Conseil d'administration de l'office.

**I Rapport de gestion du Directeur général**

La présentation du bilan de l'exercice 2023 permet au Directeur général d'Angers Loire Habitat de rendre compte de sa gestion au Conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière, conformément aux dispositions de l'article R 421-18 du CCH.

A l'appui de ce rapport de gestion et des comptes annuels, l'Office produit un rapport d'activité permettant ainsi d'obtenir un panorama complet de l'année écoulée.

**II Bilan 2023**

Si la gestion est relatée par le rapport de gestion du Directeur Général, le compte financier reflète les mouvements comptables générés par celle-ci et la situation financière à la fin de l'exercice 2023.

Aussi, il y a lieu de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration d'Angers Loire Habitat, le compte financier de l'exercice 2023 qui se décompose ainsi :

- compte de résultat 2023,
- bilan au 31/12/2023,
- affectations du résultat,
- autres annexes réglementaires.



## A Le compte de résultat

Le Conseil d'Administration arrête le résultat de l'exercice comme suit :

	Budget 2023	Compte de résultat	Ecart
Charges	89 331 600,00 €	77 919 304,51 €	-11 412 295,49 €
Charges récupérables	18 043 800,00 €	15 949 831,46 €	-2 093 968,54 €
Total Charges	107 375 400,00 €	93 869 135,97 €	-13 506 264,03 €
Produits	98 126 900,00 €	89 025 790,79 €	-9 101 109,21 €
Charges récupérées	17 780 000,00 €	15 659 554,47 €	-2 120 445,53 €
Total Produits	115 906 900,00 €	104 685 345,26 €	-11 221 554,74 €
Résultat	8 531 500,00 €	10 816 209,29 €	2 284 709,29 €

## B- Le bilan au 31/12/2023

Considérant que :

☞ la balance des comptes au 31 décembre 2023 comporte bien dans leur intégralité l'ensemble des classes I, II, III, IV, V, VI, VII, en balance d'entrée, en opérations de l'année et en soldes débiteurs et créditeurs.

☞ le total du bilan net au 31 décembre 2023, établi à partir des soldes débiteurs et créditeurs de la balance, s'élève à la somme de **616 143 207,42 €**

ACTIF		PASSIF	
		Capitaux propres	193 400 659,46 €
Actif immobilisé	524 968 237,51 €	Subventions	79 303 960,29 €
		Provisions	10 192 675,73 €
Stocks	9 147 740,95 €	Dettes financières	298 637 770,15 €
Créances	30 792 857,24 €	Dettes d'exploitation et diverses	24 271 062,56 €
Disponibilités	51 234 371,72 €	Crédit de trésorerie	10 337 079,23 €
TOTAUX	616 143 207,42 €	TOTAUX	616 143 207,42 €



650/DG/CA/16/04/2024

Page 3/3

### C Affectation du résultat

Il vous est proposé d'affecter le résultat de l'exercice soit 10 816 209,29 € ainsi :

	2023	SIEG	Hors SIEG
Résultat de l'exercice	10 816 209,29 €	9 529 815,37 €	1 286 393,92 €
Affectation en réserves sur cessions immobilières (10685.)	4 064 844,09 €	4 064 844,09 €	0 €
Affectation en excédent exploitation affecté à l'investissement (10672.)	6 751 365,20 €	5 464 971,28 €	1 286 393,92 €

- (1) Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général.

~ ~

#### **Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :**

*après avoir entendu la présentation qui lui en a été faite lors de la séance et les conclusions du rapport du Commissaire aux comptes,*

- ✓ *approuve le rapport de gestion présenté par le Directeur général pour l'année 2023 et donne quitus à ce dernier ;*
- ✓ *adopte le compte financier 2023 d'Angers Loire habitat et :*
  - *arrête définitivement le total du bilan au montant net de 616 143 207,42 €*
  - *décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 10 816 209,29 €*
    - *au compte 106851 « réserve sur cessions immobilières – activités relevant du SIEG depuis 2021 » pour 4 064 844,09 €*
    - *au compte 106718 « excédents d'exploitation affectés à l'investissement – activités relevant du SIEG depuis 2021 », hors Organisme foncier solidaire » pour 5 464 971,28 €*
    - *au compte 10672 « excédents d'exploitation affectés à l'investissement – activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021 » pour 1 286 393,92 €.*

**CONTRE**        0 (zéro)  
**ABSTENTION**    0 (zéro)  
**POUR**            23 (vingt trois)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

Angers Loire habitat

651/DG/CA/16/04/2024

**Rapport des marchés de la Commission d'Appel d'Offres**

↳ **Exercice 2023**



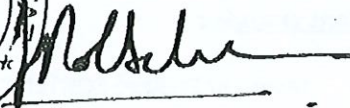
Selon l'article R 433 -6 du Code de Construction et de l'Habitation (CCH), les marchés supérieurs aux seuils mentionnés à l'article L2124-1 du Code la Commande Publique (CCP) font l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au Conseil d'administration. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.



*Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du rapport des marchés de l'exercice 2023 qui lui a été présenté.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION





Angers Loire habitat

652/DCP/CA/16/04/2024

**Commission d'attribution des logements et d'examen  
de l'occupation des logements (CALEOL)**

**Bilan de l'activité et des attributions 2023**



Le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat fixe les orientations qui guident la politique et les principes d'attribution dans le cadre de la réglementation en vigueur qui, conformément à l'article L 441-4 du CCH, modifié par la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017, prévoit que l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

La CALEOL met en œuvre les orientations et les pratiques d'attribution définies par le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat.

Sur la base d'un rapport annuel d'activités, il est rendu compte au Conseil d'administration du bilan des attributions réalisées par la CALEOL qui visent notamment des objectifs :

- de mixité sociale,
- de prise en compte de la diversité de la demande,
- d'accueil de populations défavorisées,
- de territorialisation de la politique d'attribution,
- d'amélioration du vivre ensemble et de tranquillité résidentielle.

En 2023, la CALEOL s'est réunie 56 fois aux fins d'attributions et a procédé à l'examen de 2 913 dossiers. 6 séances ont été dédiées à la mise en location de programmes neufs.

Une séance spécifique a été dédiée à l'examen de l'occupation des logements. 149 situations ont ainsi été soumises à l'examen des membres de la CALEOL (locataires en dépassement sur deux années consécutives des plafonds de ressources compris entre 100 et 120 %).

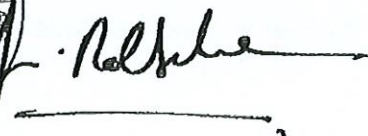
Sont jointes à la présente délibération, les données chiffrées de l'activité de mise en location, des attributions au bénéfice des réservataires et des ménages du 1er quartile ; ainsi qu'une analyse du profil des nouveaux entrants (CSP, tranches d'âges, ressources, plafonds de ressources, composition familiale).



**Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du bilan de l'activité de la CALEOL et des attributions effectuées par l'office en 2023.**



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION





Angers Loire habitat

653/DCP/CA/16/04/2024

Conseil de Concertation Locative d'Angers Loire habitat

Bilan de l'année 2023



Par délibération en date du 21 avril 2023, le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat a approuvé le renouvellement pour 4 ans du Plan de Concertation Locative, résultant du travail de concertation engagé avec les Associations représentatives des locataires suite aux dernières élections des locataires au Conseil d'administration de l'Office, qui se sont déroulées fin 2022.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce Plan de Concertation Locative pour l'année 2023, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni, à deux reprises, en séances plénières :

- le 10 mai 2023,
- le 21 novembre 2023.

Les principales thématiques abordées lors de ces séances ont été les suivantes :

- régularisation des charges 2022,
- bilan de la vente de patrimoine,
- programmes neufs et réhabilitations 2023-2024,
- bilan GUP 2022,
- bilan des relogements NPNRU,
- résultats enquête de satisfaction générale 2022,
- dématérialisation des avis de paiement.

Les trois commissions thématiques ont par ailleurs été organisées, comme suit :

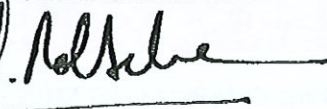
- commission « Charges et régularisation annuelle » : 30 mai 2023,
- commission « Tranquillité résidentielle » : 13 juin 2023,
- commission « Propreté » : 22 novembre 2023.



Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du bilan du Conseil de Concertation Locative pour l'année 2023.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION



## Angers Loire habitat

654/ED/CA/16/04/2024

### Création d'un Organisme de Foncier Solidaire au sein d'Angers Loire Territoire Habitat et Immobilier (ALTHI)

#### Autorisation



Le territoire angevin connaît une attractivité sans précédent et rencontre une tension immobilière caractérisée notamment par une forte augmentation des prix.

Un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est un outil susceptible d'apporter des réponses adaptées en solutions immobilières abordables. Angers Loire Métropole et la Ville d'Angers ont donc souhaité, par leur délibération du 12 juin 2023 et du 26 juin 2023, poursuivre les études en vue de la création d'un tel outil au bénéfice du territoire.

Le positionnement de l'OFS au sein d'ALTHI a ainsi été demandé par les élus afin de disposer d'un outil directement aligné avec la politique du logement sur le territoire.

L'exercice de la compétence d'OFS par ALTHI au bénéfice des deux membres actionnaires de la SAC (Angers Loire habitat & Soclova) permet de créer ainsi une offre de service supplémentaire.

Le Bureau d'ALTHI du 23 janvier 2024 a validé la poursuite des études afin d'élaborer le projet d'entreprise et le modèle économique de l'OFS. Ces études ont permis d'établir un projet cohérent d'intégration d'un OFS. au sein d'ALTHI.

Le Conseil Communautaire d'Angers Loire Métropole du 12 février 2024 et le Conseil municipal de la Ville d'Angers du 26 février 2024 ont approuvé le projet de création d'un OFS dédié au territoire d'Angers Loire Métropole et porté par ALTHI.

Il s'agit donc d'initier le processus de création de l'OFS dans ALTHI, avec l'extension de l'objet social d'ALTHI et les demandes d'agrément administratifs.

#### PROCESS DE CREATION DE L'OFS DANS ALTHI

- valider l'extension de l'objet social d'ALTHI aux activités d'OFS en déposant 2 demandes d'agrément administratifs :
  - l'agrément spécial délivré par le Ministre du Logement est destiné à autoriser ALTHI à exercer l'activité OFS.  
En effet, les compétences obligatoires et facultatives d'une société de coordination sont limitativement énumérées à l'article L. 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et l'activité OFS n'y figure pas. Dès lors pour pouvoir exercer l'activité OFS, ALTHI doit y être spécialement agréé comme prévu à l'article précité.



- l'agrément OFS doit être sollicité par ALTHI auprès du Préfet de la région Pays de la Loire, après obtention de l'agrément spécial, permettant ainsi à ALTHI d'exercer l'activité OFS.
- l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est sollicité au préalable pour obtenir ces 2 agréments.
- valider les éléments d'organisation, de développement, d'investissement et de projection financière.

## PRESENTATION DU PROJET DE L'OFS DANS ALTHI

### Principe & fonctionnement d'un OFS

L'OFS est un organisme à but non lucratif agréé qui a pour objectif d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements à destination de ménages modestes. Les principes de fonctionnement sont les suivants :

- l'OFS fait l'acquisition d'un terrain, pour le conserver dans la durée, dans une logique antispéculative ;
- des programmes immobiliers abordables (prix encadrés) sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources avec la pratique d'une TVA réduite à 5,5 % ;
- les ménages achètent leur logement grâce à un Bail Réel Solidaire (BRS) à un prix inférieur à celui d'un logement en pleine propriété. Ils possèdent alors la partie bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier ;
- à la revente de leur logement, les ménages demandent à l'OFS d'agréer le potentiel nouveau propriétaire pour s'assurer du respect du plafond de prix de revente et du respect des plafonds de revenus du potentiel nouveau propriétaire. Ainsi le logement reste un logement abordable dans la durée sans nouvel investissement de fonds publics.

### Le projet

- Activité à moyen terme : commercialisation de 30 à 50 BRS/an.
- Clientèle visée : ménages sous plafonds de ressources ayant des difficultés à accéder à la propriété sur le marché libre.
- Prix de vente cible : environ 2800 à 3000 euros TTC/m<sup>2</sup> (actualisé en fonction de l'évolution des prix du marché libre).
- Redevance acquéreur sur le foncier : autour de 1€/m<sup>2</sup> SHAB par mois.



### Critères retenus et modalités financières pour définir le modèle économique de l'OFS en phase de croissance

#### Opérationnel & gestion BRS

Coût foncier :	225 €/m <sup>2</sup>
Prix vente TTC BRS :	2 800 - 3 000 €
TVA :	5,50%
Frais admin estimés :	22 K€/an
Coûts gestion estimés :	150 €/an/logt
<u>Financement OFS</u>	
Livret A moyen :	2,00%
Taux Prêt CDC GAIA :	TLA+ 0,60%
Durée prêt CDC GAIA :	80 ans
Mise en réserves (si besoin CDC) :	1%
Fonds propres (si besoin CDC) :	5%
Droits d'appui	50%

#### Développement BRS

Nb BRS d'objectif (1 <sup>ère</sup> années) :	25 logts/an
Nb BRS d'objectif ensuite :	50 logts/an
Nb BRS d'objectif (cumul 10 ans) :	420 logts
<u>Redevance BRS</u>	
Montant redevance autour de :	1 €/m <sup>2</sup> /mois
Taux révision :	IRL
Droit appui d'objectif :	50%
Taux rotation estimée BRS :	2% jusqu'à 10%
Evolution charges exploitation :	3%
Frais financiers :	2,50%

L'OFS peut bénéficier des prêts GAIA à long terme de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en zonage B1 et sur dérogation et argumentation en zonage B2 et C, avec une garantie d'emprunt d'Angers Loire Métropole, ainsi qu'à l'opportunité des prêts Action Logement.

L'intensité d'activité pourra conduire ALTHI à solliciter des prêts de ses actionnaires sous forme d'avances en comptes courants, des capitaux propres ou des comptes courants d'associés sur des durées plus courtes.

#### L'organisation

- Conformément à la réglementation, ALTHI devra se doter d'une comptabilité distincte pour le suivi de l'activité spécifique OFS.
- Par ailleurs, ALTHI se dotera de comités créés ad hoc pour gérer spécifiquement l'activité OFS et notamment :
  - un comité d'engagement des nouvelles opérations (opportunité d'acquisition d'un foncier par l'OFS),
  - un comité d'agrément des ménages (valider la vente des logements BRS à des ménages sous les plafonds de ressources).
- Pour la mise en œuvre et le fonctionnement de l'OFS, les services d'Angers Loire habitat seront amenés à travailler pour le compte d'ALTHI, en contrepartie de temps facturés et/ou de contrats de mise à disposition.

#### Planning de création de l'OFS dans ALTHI

- 28 mai 2024 : Conseil d'administration d'ALTHI :
  - décision d'extension de l'objet social aux activités d'OFS sous réserve de l'obtention de l'agrément spécial et validant les demandes d'agréments administratifs (agrément spécial et agrément de création d'OFS),
  - validation des éléments d'organisation, plan prévisionnel d'investissement et projections financières.

654/ED/CA/16/04/2024

Page 4/4

- Juin 2024 : sollicitation de l'avis du CRHH sur l'agrément spécial puis transmission du dossier au Ministère du logement qui dispose d'un délai de 3 mois pour répondre.
- Septembre 2024 : sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du Ministère du logement sur l'agrément spécial, Assemblée Générale Extraordinaire d'ALTHI autorisant l'extension de l'objet social d'ALTHI à l'activité d'OFS et modification des statuts en conséquence.
- Novembre 2024 : passage en Bureau du CRHH sur l'agrément de création de l'OFS et dépôt du dossier de demande d'agrément de création d'OFS en préfecture des Pays de la Loire qui dispose d'un délai de 3 mois pour répondre.
- Début 2025 : avis favorable de la Préfecture des Pays de la Loire permettant la création effective de l'OFS.



**Le Conseil d'Administration de l'OPH :**

- ✓ *se prononce favorablement sur la création de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS), au sein de la société de coordination ALTHI,*
- ✓ *mandate les représentants d'Angers Loire habitat au sein du Conseil d'administration d'ALTHI, pour autoriser le dépôt des deux demandes d'agrément administratifs auprès du Ministère et de la Préfecture de Région,*
- ✓ *donne pouvoir au Directeur général d'Angers Loire habitat, en qualité de représentant de l'actionnaire de la SAC, pour modifier les statuts visant l'extension de l'objet social d'ALTHI aux activités d'OFS.*

CONTRE            0 (zéro)  
ABSTENTION    0 (zéro)  
POUR             23 (vingt trois)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*



## Angers Loire habitat

655/ED/CA/16/04/2024

### Angers - Campus de Belle-Beille - Sciences Est

#### ↳ Acquisition foncière dans le cadre de la procédure « Duflot »



Dans le cadre de l'accord signé entre la Conférence des Présidents des Universités, le CNOUS et l'USH en faveur du logement des étudiants et des jeunes, un groupe de travail piloté par la DDT 49 et réunissant le Rectorat, l'Université, Angers Loire Métropole, la Ville d'Angers, mais aussi la DGFiP, a été mis en œuvre afin d'identifier les sites angevins en capacité d'accueillir une offre de logements universitaires à affecter naturellement au CROUS.

Angers Loire habitat a donc été mandaté pour piloter des études de faisabilité avec comme objectif de construire environ 600 logements à destination prioritaire des étudiants boursiers de l'université d'Angers.

Une dizaine de localisations a été étudiée, trois sites ont été retenus, et notamment le site dit Sciences Est - boulevard de Lavoisier : parcelles cadastrales section EW numéros 435 et 437, d'une contenance de 2 260 m<sup>2</sup>.

Après validation de toutes les parties, les terrains retenus vont bénéficier de la procédure adhoc de cession des fonciers de l'Etat et donc de la décote dite « Duflot », permettant d'acquérir des terrains publics dans des conditions économiques plus favorables, contre l'engagement de produire, dans des délais donnés, du logement social.

Effectivement, la procédure « Duflot » a été retenue puisqu'elle consiste à céder à un bailleur social désigné par la collectivité un terrain « Etat » avec une décote et permet ainsi dans son modèle économique de minimiser l'impact du prix du foncier sur le montant du loyer.

Sur le site dit Sciences Est, un bâtiment y sera édifié, comportant :

- 154 studios,
- 47 places de stationnement pour véhicules,
- 77 places de stationnement pour vélos.



655/ED/CA/16/04/2024  
Page 2/2

La valeur foncière libre annoncée pour ce foncier est de 200 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP). Après application de la décote dite « Duflot » pour du PLS, soit 50 % de la valeur « libre », le montant calculé revient à 100 € / m<sup>2</sup> de SdP.

Le service du Domaine a été saisi sur ce prix en date du 14 mars 2024 et a donné son avis en date du 12 avril 2024 :

« La charge foncière en accession libre est de 200 € par m<sup>2</sup> de SdP pour le projet. Compte-tenu de l'analyse des circonstances locales et du projet proposé, le taux de décote est proposé à hauteur de 50 % pour les logements PLS ».



Après échanges, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :

- ✓ valide le programme de construction de 154 studios à financer en PLS ;
- ✓ prend acte du prix de vente décoté calculé par le Service du Domaine ;
- ✓ demande à Monsieur le Président d'Angers Loire Métropole la délégation de son droit de priorité à Angers Loire habitat ;
- ✓ mandate le Directeur général d'Angers Loire habitat pour signer la convention dite Duflot avec Monsieur le Préfet ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat, à signer tous les actes qui en découleront.

CONTRE 0 (zéro)  
ABSTENTION 0 (zéro)  
POUR 22 (vingt deux)

Monsieur Philippe VEYER ne prend pas part au vote au regard de sa qualité de salarié de l'Université d'Angers (précision apportée par l'intéressé).



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

## Angers Loire habitat

656/ED/CA/16/04/2024

### Angers - Campus de Belle-Beille - Lettres Est

#### ↳ Acquisition foncière dans le cadre de la procédure « Duflot »



Dans le cadre de l'accord signé entre la Conférence des Présidents des Universités, le CNOUS et l'USH en faveur du logement des étudiants et des jeunes, un groupe de travail piloté par la DDT 49 et réunissant le Rectorat, l'Université, Angers Loire Métropole, la Ville d'Angers, mais aussi la DGFIP, a été mis en œuvre afin d'identifier les sites angevins en capacité d'accueillir une offre de logements universitaires à affecter naturellement au CROUS.

Angers Loire habitat a donc été mandaté pour piloter des études de faisabilité avec comme objectif de construire environ 600 logements à destination prioritaire des étudiants boursiers de l'université d'Angers.

Une dizaine de localisations a été étudiée, trois sites ont été retenus, et notamment le site dit Lettres Est – boulevard de Lavoisier : parcelle cadastrale section IS numéro 74 d'une contenance de 1 866 m<sup>2</sup>.

Après validation de toutes les parties, les terrains retenus vont bénéficier de la procédure adhoc de cession des fonciers de l'Etat et donc de la décote dite « Duflot » permettant d'acquérir des terrains publics dans des conditions économiques plus favorables contre l'engagement de produire, dans des délais donnés, du logement social.

Effectivement, la procédure « Duflot » a été retenue puisqu'elle consiste à céder à un bailleur social désigné par la collectivité un terrain Etat avec une décote et permet ainsi dans son modèle économique de minimiser l'impact du prix du foncier sur le montant du loyer.

Sur ledit site, un bâtiment y sera édifié, comportant :

- 210 studios,
- 14 places de stationnement pour véhicules,
- 105 places de stationnements pour vélos,
- 1 tiers-lieu universitaire d'une surface de 390 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée du bâtiment.



656/ED/CA/16/04/2024  
Page 2/2

La valeur foncière libre annoncée pour ce foncier est de 200 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP). Après application de la décote dite « Duflot » pour du PLS, soit 50 % de la valeur « libre », le montant calculé revient à 100 € / m<sup>2</sup> de SdP.

Le service du Domaine a été saisi sur ce prix en date du 14 mars 2024 et a donné son avis en date du 12 avril 2024 :

« La charge foncière en accession libre est de 200 € par m<sup>2</sup> de SdP pour le projet. Compte-tenu de l'analyse des circonstances locales et du projet proposé, le taux de décote est proposé à hauteur de 50 % pour les logements PLS ».

20 05

Après échanges, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :

- ✓ valide le programme de construction de 210 studios à financer en PLS ;
- ✓ prend acte du prix de vente décoté calculé par le Service du Domaine ;
- ✓ demande à Monsieur le Président d'Angers Loire Métropole la délégation de son droit de priorité à Angers Loire habitat ;
- ✓ mandate le Directeur général d'Angers Loire habitat pour signer la convention Duflot avec Monsieur le Préfet ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat, à signer tous les actes qui en découleront.

CONTRE 0 (zéro)  
ABSTENTION 0 (zéro)  
POUR 22 (vingt deux)

Monsieur Philippe VEYER ne prend pas part au vote au regard de sa qualité de salarié de l'Université d'Angers (précision apportée par l'intéressé).



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION

*[Signature]*



## Angers Loire habitat

657/ED/CA/16/04/2024

### Angers - Campus de Belle-Beille - Lakanal

#### ↳ Acquisition foncière dans le cadre de la procédure « Duflot »



Dans le cadre de l'accord signé entre la Conférence des Présidents des Universités, le CNOUS et l'USH en faveur du logement des étudiants et des jeunes, un groupe de travail piloté par la DDT 49 et réunissant le Rectorat, l'Université, Angers Loire Métropole, la Ville d'Angers, mais aussi la DGFIP, a été mis en œuvre afin d'identifier les sites angevins en capacité d'accueillir une offre de logements universitaires à affecter naturellement au CROUS.

Angers Loire habitat a donc été mandaté pour piloter des études de faisabilité avec comme objectif de construire environ 600 logements à destination prioritaire des étudiants boursiers de l'université d'Angers.

Une dizaine de localisations a été étudiée, trois sites ont été retenus, et notamment le site dit Lakanal – Rue Lakanal : parcelle cadastrale section IR numéro 114 d'une contenance de 5 116 m<sup>2</sup>.

Après validation de toutes les parties, les terrains retenus vont bénéficier de la procédure adhoc de cession des fonciers de l'Etat et donc de la décote dite « Duflot » permettant d'acquérir des terrains publics dans des conditions économiques plus favorables contre l'engagement de produire, dans des délais donnés, du logement social.

Effectivement, la procédure « Duflot » a été retenue puisqu'elle consiste à céder à un bailleur social désigné par la collectivité un terrain « Etat » avec une décote et permet ainsi dans son modèle économique de minimiser l'impact du prix du foncier sur le montant du loyer.

Sur ledit site, un bâtiment y sera édifié, comportant :

- 256 studios,
- 94 places de stationnement pour véhicules,
- 131 places de stationnement pour vélos.

657/ED/CA/16/04/2024  
Page 2/2

La valeur foncière libre annoncée pour ce foncier est de 170 € / m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SdP). Après application de la décote dite « Duflot » pour du PLS, soit 50 % de la valeur « libre », le montant calculé revient à 85 € / m<sup>2</sup> de SdP

Le service du Domaine a été saisi sur ce prix en date du 14 mars 2024 et a donné son avis en date du 12 avril 2024 :

« La charge foncière en accession libre est de 170 € par m<sup>2</sup> de SdP pour le projet. Compte-tenu de l'analyse des circonstances locales et du projet proposé, le taux de décote est proposé à hauteur de 50 % pour les logements PLS ».

~ ~

Après échanges, le Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ valide le programme de construction de 256 studios à financer en PLS ;
- ✓ prend acte du prix de vente décoté calculé par le Service du Domaine ;
- ✓ demande à Monsieur le Président d'Angers Loire Métropole la délégation de son droit de priorité à Angers Loire habitat ;
- ✓ mandate le Directeur général d'Angers Loire habitat pour signer la convention dite Duflot avec Monsieur le Préfet ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat, à signer tous les actes qui en découleront.

CONTRE 0 (zéro)  
ABSTENTION 0 (zéro)  
POUR 22 (vingt deux)

Monsieur Philippe VEYER ne prend pas part au vote au regard de sa qualité de salarié de l'Université d'Angers (précision apportée par l'intéressé).



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*



## Angers Loire habitat

658/DCP/CA/16/04/2024

**Médiation urbaine et sociale**  
**Lancement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 du nouveau marché**  
**« Médiation de nuit » constitué de deux lots**

- Adhésion au groupement de commandes corrélatif (Ville d'Angers, Angers Loire habitat, Soclova, Podeliha, Logi-Ouest)
- Désignation du représentant d'Angers Loire habitat au sein de la commission d'appel d'offres du groupement de commandes



Le marché de médiation de nuit actuellement en cours arrivera à échéance le 31 décembre 2024. Il est proposé au Conseil d'administration de renouveler ce marché. Pour rappel, ce service de médiation s'inscrit comme un élément incontournable de la stratégie locale de sécurité et de prévention de la délinquance définie dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance.

Ce nouveau marché sera constitué de deux lots et sera conclu pour une durée d'un an renouvelable trois fois.

Ce marché constituera un cadre qui permettra de désigner un ou plusieurs prestataires avec qui il sera, ensuite, contractualisé en fonction d'un cahier des charges spécifique. Les modalités budgétaires seront définies selon la répartition entre les membres du groupement concernés :

- soit 65 % ville d'Angers,
- 35 % entre les bailleurs selon le nombre de logements couverts par le dispositif.

Les principaux objectifs de ce service sont :

- d'assurer une présence dans les quartiers lorsque les autres services publics sont absents,
- de résoudre des conflits de voisinage et de participer à maintenir la tranquillité au sein des immeubles d'habitation ou sur l'espace public par une action de médiation sociale.

De façon corrélative à l'engagement d'un nouveau marché d'un an renouvelable trois fois, par reconduction expresse, il convient de mettre en place une nouvelle convention de groupement de commandes à laquelle adhèrera chacun des membres du groupement ci-dessous indiqués.

Sont membres de ce groupement de commandes, la Ville d'Angers, désignée comme coordonnateur, et l'ensemble des bailleurs sociaux bénéficiant jusqu'à lors du service de médiation de nuit (Angers Loire habitat, Soclova, Podeliha, Logi-Ouest).

658/DCP/CA/16/04/2024  
Suite 2/2

Le groupement de commandes a pour objet de confier à un ou plusieurs prestataires de services la mission de médiation sociale précédemment décrite.

Le coordonnateur a pour mission de lancer et gérer les procédures du marché jusqu'à leur notification.

Il est proposé au Conseil d'administration qu'Angers Loire habitat adhère au groupement de commandes en vue d'initier ce nouveau marché à effet au 1er janvier 2025 et autorise le Directeur général à signer la convention qui en découlera.

Il convient également d'autoriser le Directeur général d'Angers Loire habitat ou son représentant à participer à la commission d'appel d'offres du groupement, constituée pour les besoins de la procédure et pour la durée du marché.

Cette commission sera présidée par le représentant du coordonnateur.



**Après examen, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :**

- ✓ *décide d'adhérer au groupement de commandes constitué pour engager le nouveau marché de la médiation urbaine et sociale sur Angers entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et autorise la signature de la convention qui en découle par le Directeur général de l'OPH*
- ✓ *autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat, à représenter l'OPH au sein de la Commission d'appel d'offres du groupement de commandes.*

CONTRE        0 (zéro)  
ABSTENTION    0 (zéro)  
POUR            23 (vingt trois)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

659/RH/CA/16/04/2024

## Protection sociale complémentaire

### ↳ Convention de participation pour la couverture du risque « Prévoyance » des agents



- Vu l'article 40 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code Général de la Fonction Publique et notamment les articles L.452-11, L. 221-1 à L. 227-4 et L. 827-1 à L. 827-12 ;
- Vu le Code de la Commande Publique (CCP) et notamment ses articles L.2113-6 à L.2113-8 ;
- Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;
- Vu la circulaire N°RDFB 1220789 C du 25 mai 2012 relative à la participation des collectivités territoriales et des établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents ;
- Vu l'ordonnance 2021-174 du 17 février 2021 relative à la négociation et aux accords collectifs dans la fonction publique ;
- Vu l'ordonnance 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;
- Vu le décret 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;
- Vu l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale ;
- Vu le schéma régional de coopération, mutualisation et spécialisation adopté par délibérations concordantes des cinq centres de gestion des Pays de la Loire et signé le 26 septembre 2022 ;
- Sous réserve de l'avis du Comité Social Economique ;

La réforme de la protection sociale complémentaire (PSC) dans la fonction publique territoriale, initiée par l'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021, place la couverture des risques prévoyance et santé des agents au premier plan de la responsabilité des employeurs publics territoriaux.

Elle introduit notamment une obligation pour ces derniers de mettre en œuvre une participation financière à la couverture du risque Prévoyance de leurs agents à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, puis à celle des risques frais de Santé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, ainsi que des niveaux minimums de couverture pour chacun des risques. Le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 est venu en préciser les modalités.

L'accord collectif national signé le 11 juillet 2023 par l'ensemble des Associations représentatives d'employeurs territoriaux et des Organisations syndicales représentatives de la fonction publique territoriale vient renforcer les obligations des employeurs et les droits de leurs agents, en instituant notamment la généralisation de l'adhésion obligatoire des agents aux garanties Prévoyance dans le cadre de contrats collectifs conclus par l'employeur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

En premier lieu, le niveau des garanties offertes sera différent. Les contrats collectifs de Prévoyance à adhésion obligatoire devront en effet prévoir un niveau minimum de garantie couvrant tous les agents pour les risques Incapacité Temporaire de Travail et Invalidité à hauteur de 90 % de la rémunération annuelle nette (TBI, NBI, RI).

En second lieu, c'est la participation des employeurs publics territoriaux qui change, avec une prise en charge, au minimum à hauteur de 50 % des cotisations acquittées par les agents au titre du régime de base à adhésion obligatoire prévu par l'accord collectif national du 11 juillet 2023.

L'enjeu financier n'est donc plus du tout le même pour les collectivités territoriales avec un élargissement de la base des bénéficiaires d'une part, et de la participation unitaire d'autre part.

Il est également à noter que le caractère obligatoire de l'adhésion impactera également le régime d'assujettissement social et fiscal de la participation versée par l'employeur et des prestations versées par les assureurs.

En troisième lieu, l'ordonnance 2021-174 du 17 février 2021 et l'accord collectif national du 11 juillet 2023 renforcent également les obligations des employeurs publics territoriaux en matière de dialogue social, en instituant la mise en œuvre d'un comité paritaire de pilotage et de suivi pour chaque accord collectif conclu.

Les employeurs publics territoriaux doivent donc, à plus ou moins brève échéance, engager d'une part des négociations avec les organisations syndicales et, d'autre part, une procédure de mise en concurrence en conformité avec le CCP pour sélectionner le ou les organismes assureurs qui couvriront les garanties de prévoyance dans le cadre de contrats collectifs à adhésion obligatoire.

Les dispositions de cet accord collectif national doivent faire l'objet dans les mois à venir de transpositions législatives et réglementaires.

L'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 a également confirmé le rôle d'expertise des Centres de Gestion qui ont désormais l'obligation de conclure, pour le compte des collectivités territoriales et des établissements publics de leur ressort, des conventions de participation en matière de Santé et de Prévoyance.



Les enjeux sont multiples : santé au travail, attractivité du secteur public, équilibre financier, dialogue social. Le domaine expert qu'est celui de l'assurance des collectivités et de leurs établissements publics en accroît la complexité.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, les cinq centres de gestion des Pays de la Loire ont décidé de placer cette question au cœur du schéma régional de coordination, de mutualisation et de spécialisation et de construire ensemble un cadre de mise en œuvre collectif et sécurisé.

Au regard de ce contexte juridique et technique, compte tenu de la complexité et l'expertise imposées par ce type de dossier, après une analyse approfondie menée depuis le mois de juillet 2023, le Centre de gestion du Maine-et-Loire a décidé d'engager, avec les 4 autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, un marché régional afin d'être en mesure de proposer à l'ensemble des employeurs publics de la région une offre performante et adaptée aux différentes problématiques rencontrées en matière de prévoyance, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, puis en santé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Dans cette perspective, le Centre de gestion du Maine-et-Loire et les 4 autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire se sont engagés dans une démarche experte et globale, qui offre aux collectivités territoriales et aux établissements publics de leur ressort un accompagnement de haut niveau sur tous les aspects juridiques, fiscaux, sociaux et financiers inhérents à la Protection Sociale Complémentaire.

Ainsi, le Centre de gestion du Maine-et-Loire et les 4 autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire piloteront l'ensemble du processus, tant pour ce qui concerne le dialogue social et l'animation de l'instance paritaire régionale, que la définition des garanties, la rédaction du cahier des charges, la conduite des négociations avec les assureurs, l'analyse des offres, la rédaction des projets d'accords collectifs, la mise en place de la gestion des prestations et le suivi et le pilotage des contrats dans le temps, au bénéfice des collectivités territoriales et de leurs établissements publics locaux, ainsi que des agents assurés.

La mutualisation des risques sur un large périmètre permettra de renforcer l'attractivité auprès des organismes d'assurances, mais également de mieux piloter les risques et par là-même, de maîtriser les évolutions tarifaires dans le temps.

Enfin, le Centre de gestion du Maine-et-Loire et les 4 autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire sont parmi les tous premiers centres de gestion à initier cette démarche, ce qui constitue un gage de compétitivité pour les collectivités territoriales et établissements publics qui adhéreront à la consultation.

Le Conseil d'administration du Centre de gestion du Maine-et-Loire, délibérera pour permettre la signature d'une convention constitutive de groupement de commandes avec les 4 autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire en vue de lancer pour le compte des collectivités territoriales et établissements publics lui ayant donné mandat, une procédure de mise en concurrence en conformité avec le CCP pour conclure des conventions de participation pour la couverture du risque Prévoyance.

659/RH/CA/16/04/2024  
Page 4/4

Cette procédure permettra à tout agent d'un employeur public territorial ayant adhéré aux conventions de participation d'accéder à une offre de garanties d'assurance prévoyance mutualisées et attractives éligibles à la participation financière de son employeur, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif, il convient préalablement de donner mandat au Centre de gestion du Maine-et-Loire afin de mener la mise en concurrence.

✍

*Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à :*

- ✓ *donner mandat au Centre de gestion du Maine-et-Loire, membre du groupement de commandes constitué des 5 Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, pour l'organisation, la conduite et l'animation du dialogue social au niveau régional en vertu des dispositions de l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale ;*
- ✓ *donner mandat au Centre de gestion du Maine-et-Loire pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurances et la conclusion de conventions de participation pour la couverture du risque Prévoyance.*

CONTRE        0 (zéro)  
ABSTENTION    0 (zéro)  
POUR            23 (vingt trois)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION