

## Conseil d'administration

18 décembre 2023



### DELIBERATIONS

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 décembre 2023

### Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON Présidente
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Monsieur Philippe BONTEMPS
- Madame Bénédicte BRETIN
- Monsieur Jean-Noël CRUCHET
- Monsieur Pascal DEBERTEIX
- Monsieur Daniel FRIDES
- Monsieur Jean-Marie GODET
- Monsieur Francis GUILTEAU
- Monsieur Bruno HOUDAYER
- Madame Isabelle JARRY
- Madame Evelyne LE FLOCH
- Monsieur Jean-Marc LEGRAND
- Monsieur Eric PANSINI
- Monsieur Jean-François RAIMBAULT
- Monsieur Yves SPIESSER
- Monsieur Philippe VEYER
- Monsieur Thierry CHEVREUL Représentant le Comité Social et Economique
- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

### Sont excusés :

- Monsieur Benoît COCHET qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Madame Christine BLIN qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Monsieur Olivier BOURHIS qui a donné pouvoir à Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Monsieur Didier LEVARD qui a donné pouvoir à Yves SPIESSER
- Madame Claire SCHWEITZER
- Madame Viviane LE TIRILLY Représentante du Préfet, DDT

### Est absent :

- Monsieur Pascal BOUET

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public  
à compter du 8 janvier 2024

# Angers Loire habitat

587/DAF/CA/18/12/2023

## BUDGET 2024



Vu les articles R 421-16 et R 423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) selon lesquels le Conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office et notamment le vote du budget et l'approbation des comptes.

Vu l'article R 421-19 du CCH, par lequel le Directeur général est chargé de l'exécution des budgets et passe tous les actes et contrats au nom de l'office, engage, liquide et ordonnance toutes dépenses.

Vu l'article 423-7 du CCH par lequel est défini la structure budgétaire des offices publics de l'habitat :

- le résultat prévisionnel
  - les charges,
  - les produits,
- le stock de production de logements en accession,
- l'investissement : tableaux des emplois et des ressources.

Le budget fixe tout à la fois les charges et produits de fonctionnement liées à notre activité de bailleur social et les opérations d'investissement, essentiellement liées aux opérations de réhabilitation du patrimoine et de construction de nouveaux logements.

Ce budget a été élaboré par la Direction générale et la Direction administrative et financière, en relation avec les différents responsables budgétaires, et traduit les orientations budgétaires 2024 définies par le Conseil d'Administration par délibération du 13 octobre 2023.

### RESULTAT PREVISIONNEL :

#### CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N-2 (2022)	ESTIMATIONS N-1 (2023) (1)	EXERCICE N (2024)		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
<b>CHARGES NON RECUPERABLES</b>						
	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A	77 600 099,36	78 619 642,12	91 074 500,00	0,00	91 074 500,00
<b>CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)</b>						
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B	15 828 018,89	16 691 586,30	17 573 500,00		17 573 500,00
	TOTAL DES CHARGES A+B(=6732)	93 428 118,25	95 311 228,42	108 648 000,00	0,00	108 648 000,00
	EXCEDENT PREVISIONNEL	18 816 759,95	15 849 044,16			5 427 000,00

## PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATIONS N-2 (2022)	ESTIMATIONS N-1 (2023) (1)	EXERCICE N (2024)		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
	<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b> A	96 608 006,67	94 712 146,22	96 700 000,00	0,00	96 700 000,00
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES						
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	15 636 871,53	16 448 126,37	17 375 000,00		17 375 000,00
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b> A+(c/703)+(c/7723)+B	112 244 878,20	111 160 272,58	114 075 000,00	0,00	114 075 000,00

## Le tableau de STOCK de PRODUCTION

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager		
33	Immeubles en cours	801 000,00	
35	Immeubles achevés	5 632 000,00	5 632 000,00
	<b>Total</b>	<b>6 433 000,00</b>	<b>5 632 000,00</b>
	<b>BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)</b>		<b>801 000,00</b>

Le résultat prévisionnel de 5 427 000 € est affecté à aux dépenses d'investissement.

## L'INVESTISSEMENT :

### Tableau de financement prévisionnel – Emplois

Chapitre	EMPLOIS	REALISATIONS N-2 (2022)	ESTIMATIONS N-1 (2023) (1)	EXERCICE N (2024)		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>	0,00	0,00			0,00
	Acquisitions d'éléments de l'actif Immobilisé :	45 987 097,92	71 575 000,00	7 641 000,00	88 852 500,00	96 493 500,00
	- Immobilisations incorporelles :	195 630,12	300 000,00	0,00	509 000,00	509 000,00
	- Immobilisations corporelles :	36 496 792,93	46 275 000,00	7 641 000,00	88 315 500,00	95 956 500,00
	- Immobilisations financières :	9 294 674,87	25 000 000,00	0,00	28 000,00	28 000,00
483 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices					0,00
169	Primes de remboursements des obligations					0,00
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Remboursement des dettes financières :	20 488 031,79	20 330 000,00	14 284 000,00	0,00	14 284 000,00
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>66 475 129,71</b>	<b>91 905 000,00</b>	<b>21 925 000,00</b>	<b>88 852 500,00</b>	<b>110 777 500,00</b>
	<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>4 659 970,92</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>71 135 100,63</b>	<b>91 905 000,00</b>	<b>21 925 000,00</b>	<b>88 852 500,00</b>	<b>110 777 500,00</b>

Tableau de financement prévisionnel – Ressources

Chapitre	RESSOURCES	REALISATIONS N-2 (2022)	ESTIMATIONS N-1 (2023) (1)	EXERCICE N (2024)		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>26 235 977,55</b>	<b>24 935 254,76</b>			<b>17 184 000,00</b>
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif Immo	10 876 479,15	10 548 794,40	8 926 000,00	0,00	8 926 000,00
	Augmentation des capitaux propres :	2 396 700,00	5 405 000,00	0,00	9 782 000,00	9 782 000,00
	Augmentation des dettes financières :	31 625 943,93	30 144 964,00	4 454 000,00	46 031 000,00	50 485 000,00
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>71 135 100,63</b>	<b>71 034 013,16</b>	<b>13 380 000,00</b>	<b>55 813 000,00</b>	<b>86 377 000,00</b>
	<b>PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>0,00</b>	<b>20 870 986,84</b>			<b>24 400 500,00</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>71 135 100,63</b>	<b>91 905 000,00</b>	<b>13 380 000,00</b>	<b>55 813 000,00</b>	<b>110 777 500,00</b>

Il est proposé au Conseil d'administration d'approuver ce budget.

Après la présentation de ce budget 2024 et après que les explications nécessaires aient été données, il est procédé au vote.

✍

Après délibération et vote donnant les résultats suivants :

**CONTRE** 0 (zéro)  
**ABSTENTION** 0 (zéro)  
**POUR** 21 (vingt et un)

le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat approuve le BUDGET 2024 :

- RESULTAT PREVISIONNEL,
- TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION,
- TABLEAUX DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

## Angers Loire habitat

588/DAF/CA/18/12/2023

### Gestion de la dette financière et des grands équilibres financiers 2024-2026



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles 421-16-7° et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie (y compris le recours aux crédits de trésorerie).

La hausse de l'inflation, née de la reprise économique post-crise sanitaire puis des évènements géopolitiques en Ukraine ou au Moyen-Orient, a bouleversé les équilibres financiers mondiaux et par effet « dominos », ceux du logement social. Le coût de l'énergie, les taux d'intérêts et les coûts des travaux se sont envolés : les taux d'intérêts pour les accédants ont été multipliés par 4, l'indice de révision de la dette (le taux du Livret A) par 6 et les coûts de construction ou de réhabilitation ont pris 30 % en 2 ans.

Le plan de développement et le plan stratégique de patrimoine voté le 11 juin 2021 n'intégraient pas ces évolutions conjoncturelles. Dans ce nouvel environnement, leurs déclinaisons dans le prévisionnel à 10 ans (2032) prévoient un volume de 1,2 milliards d'euros de travaux sur ces 10 prochaines années dont 442 M€ sur la période 2024-2026. Ces travaux se décomposent en travaux de maintenance (120 M€), d'accession (50 M€), de démolition (9 M€) et surtout d'investissement sur le patrimoine (1 milliard d'euros) pour la construction de plus de 4 000 logements, la réhabilitation de 5 000 autres...

Ce milliard d'investissement va mobiliser différentes sources de financement : 66 M€ de subventions, 230 M€ de fonds propres et 697 M€ d'emprunts.

Angers Loire habitat a démontré sa capacité à solliciter les subventions dans ses projets urbains ou dans son développement sur Angers Loire métropole. Cette source de financement se réduisant, le bouclage des plans de financement se fait avec les emprunts et les fonds propres d'Angers Loire habitat.

La durée des emprunts est ajustée au type d'opération et en fonction des capacités financières de l'OPH. Il est proposé de la définir en fonction des repères suivants :

- une durée longue (30 à 60 ans) pour le financement des constructions et 20 ans sur la réhabilitation
- une durée courte pour le suramortissement de certains emprunts des réhabilitations pour profiter de capacités financières ponctuelles et réduire le niveau de dette future,
- une utilisation des lignes de trésorerie pour le portage de dépenses pendant la phase de chantier.

Calculé sur la base des coûts de revient optimisés des opérations, le niveau de fonds propres investis dans chaque opération va impacter le montant des emprunts à contractualiser. Il est proposé de définir le niveau de fonds propres dans les opérations en fonction des repères suivants :

- le volume des fonds propres disponibles actuellement et ceux à dégager de l'activité de gestion locative et vente,
- les besoins de fonds propres sur les prochaines années pour l'activité locative et l'activité immobilière (construction et réhabilitation),
- l'équilibre de chaque opération immobilière (ci-dessous).

Ce regard croisé « emprunts et fonds propres » se traduit dans l'équilibre des opérations immobilières dans les repères suivants :

- Sur la construction neuve :
  - par la définition d'un taux d'annuité locative autour de 75 à 80 % en année 5 et/ou 65 à 70 % en année 16,
  - par un équilibre d'opération (le cumul des flux nets de trésorerie supérieur à zéro entre l'année 50 et l'année 80),
  - par un niveau maximum de fonds propres par opération défini dans le prévisionnel à 10 ans (ajusté tous les ans), se situant entre 10 et 40 % du prix de revient.
- Sur la réhabilitation
  - par l'accompagnement des opérations par des enveloppes de gros entretien,
  - par la sollicitation des certificats d'économie d'énergie et des dégrèvements de taxes foncières,
  - par un niveau maximum de fonds propres par opération défini dans le prévisionnel à 10 ans (ajusté tous les ans), se situant entre 10 et 40% du prix de revient.

Le débat d'orientations budgétaires et la présentation du budget de chaque année seront empreints de la mise en œuvre de ces repères. Un retour d'application sera effectué à l'occasion des séances du Conseil d'administration de fin d'année.



**Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du contexte et du prévisionnel à 10 ans et valide les grands repères proposés pour les années 2024 à 2026.  
Un point d'étape et d'ajustement sera proposé à chaque fin d'année.**

CONTRE	0 (zéro)
ABSTENTION	0 (zéro)
POUR	21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

589/ED/CA/18/12/2023

## Stratégie de développement de l'OPH

### ↳ Ajustements



La stratégie de développement de l'OPH, adoptée par le Conseil d'administration, a décliné le métier d'ensemblier au bénéfice du logement locatif social. En effet, le développement de nouveaux métiers (tels la vente, l'accession ou l'immobilier d'entreprises et les équipements), participe au développement de son métier de base, le locatif social, sur de nouveaux territoires.

La Commission Prospective et Développement, créée au sein du Conseil d'administration de l'OPH, porte une réflexion stratégique sur les ajustements de politiques à apporter. Y sont travaillées les réponses immobilières qu'Angers Loire habitat pourraient porter pour être plus efficient dans les offres d'habitat à proposer aux acteurs du territoire d'Angers Loire Métropole.

Le contexte particulier rencontré actuellement nécessite des ajustements à la stratégie de développement :

- transformation en Logement Locatif Social avec vente à terme de programmes initialement montés en PSLA,
- réflexions autour de la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) au sein d'ALTHI permettant de proposer une offre en Bail Réel Solidaire (BRS),
- une politique d'acquisition en bloc de bâtiments à développer,
- un système d'action foncière à dynamiser : réserves foncières, montages innovants,
- une diversification de l'offre d'habitat vers des produits intermédiaires.

Les éléments de marché, de demandes et d'offres, mais aussi de financements sont analysés. Ces études ont amené à présenter une réflexion sur la diversification des missions et des modes d'intervention de l'office pour de nouveaux segments de clientèle notamment.

Alors que plus de 17000 demandeurs de logement locatif social attendent une attribution adaptée à leur demande sur Angers Loire Métropole, plus de 1200 ménages aux revenus supérieurs aux plafonds HLM sont inscrits sur Imhoweb traduisant les difficultés de nouveaux segments de clientèles à accéder au parc locatif privé.

Alors que le parc HLM angevin se réduit (par les démolitions et les ventes) et qu'il se révèle inadapté, de par sa structure typologique aux demandes des ménages isolés ou sans enfant, il convient de trouver des solutions pour débloquer la chaîne du logement pour de nombreux angevins et réactiver les parcours résidentiels de nos locataires notamment. Il est noté un manque de petits logements et la rotation au sein du parc d'Angers Loire habitat ne dépassera pas le taux jamais vu de 7 % en 2023...



Suite au séminaire du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat organisé le 13 octobre dernier, plusieurs orientations stratégiques méritent d'être proposées au Conseil d'administration :

→ **Concernant la vente à terme**

Le contexte défavorable à l'accession sociale à la propriété (raréfaction du foncier, coûts de construction élevés, taux d'intérêts en forte augmentation, prix d'acquisition toujours hauts) a bloqué la chaîne du logement. Il est devenu difficile, voire impossible, de devenir propriétaire pour de nombreux ménages sous plafonds de ressources et particulièrement les primo-accédants.

Des opérations initialement montées en PSLA deviennent déficitaires avec des coûts de revient supérieurs aux prix plafonds autorisés. D'autres opérations nécessitent des revenus supérieurs aux plafonds de ressources autorisés pour financer l'emprunt...

Aussi la transformation de ces opérations d'accession sociale actuellement fragilisés en programmes locatifs sociaux peut être une opportunité pour le territoire d'Angers Loire Métropole :

- le maintien de la conception de programmes adaptés à la vente avec des logements locatifs sociaux exploités par Angers Loire habitat avec une mise en vente à 10 ans, sans obligation d'achat pour les locataires ;
- une réponse à la demande locative sociale conséquente et à la baisse de la capacité à acheter dans un contexte économique qui s'est complexifié, permettant d'activer des parcours résidentiels ;
- une mise en œuvre facilitée du programme, avec des montages plus simples permettant la maîtrise des calendriers d'opérations. L'occupation des logements est garantie et la comptabilisation SRU prolongée. Les attributions sont maîtrisées et les recettes foncières assurées.

La création d'un **Office Foncier Solidaire** par ALTHI, pourrait être une réponse complémentaire aux différents montages d'Accession Sociale à la Propriété sur le territoire.

La rotation très faible dans le parc social existant, l'offre de reconstruction non stabilisée, de nouveaux sites en renouvellement urbain contribuent à l'augmentation très forte de la demande sur plusieurs segments de revenus, des localisations et sur des typologies peu représentées dans le parc existant.

→ **Une politique d'actions foncières à dynamiser**

Même avec la crise immobilière actuellement rencontrée, les valeurs de vente de terrains constructibles ne baissent pas encore et des prix à plus de 1 000 € HT /m<sup>2</sup> de surface de plancher sont toujours rencontrés. En effet, l'impact de la ZAN et la nécessité de reconstruire la ville sur elle-même contribuent à la raréfaction des fonciers.

Même si un portage politique visant à renforcer le référencement naturel de l'OPH est assuré, une recherche foncière active est donc à mettre en œuvre pour identifier des sites aux prix encore accessibles.

Il est nécessaire qu'Angers Loire habitat se positionne en amont des opérations, en élaborant au besoin des stratégies en partenariat avec les communes et Angers Loire Métropole notamment. En effet, le portage foncier peut présenter des risques : pollution, patrimoine végétal, riverains, nécessitant des finances immobilisées dans la durée. Des accords avec de multiples partenaires sont à nouer pour développer des projets sur le long terme.

→ **Une politique d'acquisition de bâtiments en bloc à développer**

Pour mémoire, en cas de démolition ANRU, il y a reconstitution de l'offre en application de la règle dite de la règle du « 1 / 1 ». En cas de vente de patrimoine, les logements cédés ne sont pas immédiatement reconstitués... s'ensuit alors une baisse temporaire de l'offre locative sociale préjudiciable au territoire.

Il est donc proposé de reconstituer l'offre locative supprimée par les ventes avec des acquisitions d'immeubles en bloc pour maintenir un parc locatif à Angers, développer l'offre de logements abordables et conventionnés (APL), en luttant notamment contre les passoires thermiques (DPE F et G, qui seront amenés à être retirés du parc locatif privé).

→ **L'extension de la gamme de logements locatifs :**

Il apparaît opportun d'élargir la gamme de réponses possibles aux différents parcours résidentiels en proposant d'intégrer au sein de notre patrimoine locatif une offre complémentaire de PLS et de PLI. C'est d'ailleurs une tendance portée par les pouvoirs publics, comme le démontre la possibilité, prévue par la future loi de finances, de porter à 20 % le parc intermédiaire des organismes HLM.

Cette activité de gestion locative intermédiaire est déjà assurée par Angers Loire habitat. Elle pourrait être renforcée, à l'instar des nouveaux programmes de PLS récemment développés sur des segments dédiés complémentaires au PLUS et au PLAI. Il est en effet plus opportun de développer une offre nouvelle, via l'acquisition de biens immobiliers à construire, plutôt que de déconventionner une partie de l'offre existante dont le territoire a besoin.

La création d'une telle offre diversifiée doit aussi être l'occasion d'accélérer le développement de l'offre locative sociale déjà contractualisée avec des promoteurs, dont le démarrage des chantiers est lié à la commercialisation d'une part importante de logements privés. C'est justement le financement des acquéreurs privés qui bloque aujourd'hui la sortie de certaines « VEFA sociales ».

Ces acquisitions auraient aussi pour Angers Loire habitat l'intérêt d'actionner un effet levier permettant la sortie d'opérations importantes pour le territoire, sans renforcer la part de logement locatifs sociaux, afin d'intégrer la vigilance légitime des élus de ne pas créer de trop fortes concentrations de populations précaires.

C'est dans cette stratégie de diversification maîtrisée qu'Angers Loire habitat a accueilli les propositions des promoteurs touchés par les difficultés de sortie de leurs opérations. Outre les éléments habituels de qualité, de prix et de localisation, la grille d'analyse développée se décline à partir des objectifs suivants :

1. priorisation pour faciliter la sortie des opérations locatives sociales déjà signées,
2. développement d'une offre complémentaire à notre patrimoine sur des communes attractives,
3. soutien à des partenaires ou des territoires à enjeux,
4. préférence des sites hors QPV pour renforcer la mixité sociale.

Angers Loire habitat pourrait trouver dans le logement abordable des classes moyennes un relais de croissance pour son parc locatif. La constitution de cette nouvelle offre de logements participerait aussi à la structuration d'une politique de vente de patrimoine à terme.

L'OPH pourrait ainsi assurer des parts de marchés sur tous les segments de l'immobilier et ne pas laisser ces segments de clientèles non captifs, à certains acteurs régionaux ou nationaux qui ne se positionnent sur le territoire angevin que sur cette offre.

Afin de poser un niveau de loyer accessible et permettre l'équilibre des opérations sur le long terme, il est proposé le montage financier suivant :

- basé sur un financement des opérations en PLS ou PLI,
- des prix d'acquisition VEFA maîtrisés et différenciés selon les zones B1 ou B2,
- la vente des logements à 10 ans avec pour objectif 50 % entre la 10<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> année.

Le financement PLS permet de bénéficier de la TVA à 10 % et de l'exonération de la TFPB pendant 25 ans. Les attributions sont conditionnées à des plafonds de ressources et la convention avec l'Etat définit le loyer maximum applicable. Le plan de financement des logements en PLS serait le suivant :

- emprunts PLS sur des durées de 40/50 ans,
- emprunts participatifs à 15 ans,
- fonds propres.

Le financement PLI concerne l'habitat intermédiaire. En zone B1 (Angers, Avrillé, les Ponts de Cé et Trélazé), il bénéficie de la TVA à 10 % et de l'exonération de la TFPB pendant 20 ans. Les attributions sont conditionnées à des plafonds de ressources. Il n'y a pas de loyer maximum applicable. Les opérations en PLI peuvent être réalisées dans les communes ayant au moins 25 % de logements sociaux ou à défaut, lorsque ces logements concernent un ensemble immobilier ayant au moins 25 % de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS). Le plan de financement des logements en PLI serait le suivant :

- emprunts PLI sur des durées de 30 ans,
- emprunts participatifs à 15 ans,
- fonds propres.

Angers Loire habitat sollicitera les partenaires financiers pour l'obtention de ces financements.

589/ED/CA/18/12/2023  
Page 5/5

La vente des logements après 10 ans permettrait le remboursement des emprunts participatifs.

Cette délibération du Conseil d'administration autorise le principe du développement d'une politique de portage foncier et d'une offre complémentaire « PLS PLI ». Il sera naturellement nécessaire d'inscrire au Bureau du Conseil d'administration des délibérations dédiées à chacune des opérations et autorisant ainsi le Directeur général à signer les acquisitions foncières ou immobilières en VEFA avec les promoteurs. Un état des positions prises par Angers Loire habitat sera présenté annuellement au Conseil d'administration.

~ ~

*Après avoir pris connaissance des éléments présentés, le Conseil d'administration :*

- ✓ valide les ajustements apportés à la stratégie de développement ;
- ✓ autorise la transformation de programmes d'Accession Sociale à la Propriété fragilisés en offre locative sociale avec la mise en œuvre de la vente à terme pour garantir la mixité sociale attendue ;
- ✓ demande à dynamiser la politique d'action foncière de l'OPH ;
- ✓ confirme l'intérêt pour l'acquisition d'immeubles en bloc ;
- ✓ demande l'extension de la gamme de logements locatifs en l'ouvrant au PLS et au PLI ;
- ✓ autorise le Directeur général à solliciter les financements nécessaires à la réalisation des opérations.

CONTRE 0 (zéro)  
ABSTENTION 0 (zéro)  
POUR 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

## Angers Loire habitat

590/DCP/CA/18/12/2023

### Vente de patrimoine

### ↳ Bilan de l'année 2023



En application des délibérations du 15 décembre 2022, le programme de vente pour l'année 2023 présente au 29 novembre 2023 les résultats suivants :

- 29 logements vendus et actés, pour un montant de **4 601 200 €** ;
- 2 logements actables avant le 31 décembre 2023, pour un montant de **289 000 €** ;
- 12 logements sont sous option ou compromis de vente pour un montant de **1 712 400 €**.  
Les réitérations d'acte s'organiseront en 2024.

**Soit 31 logements vendus pour un chiffre d'affaires attendu, au 29/11/2023, de 4 890 200 €.**

En synthèse, sont énumérées ci-après quelques statistiques sur la vente des logements de l'année 2023 :

- **31 ventes à des personnes physiques** dont :
  - 5 à l'occupant,
  - 26 à la libération (6 ventes au profit de locataires HLM, tous locataires ALh).
- Le prix moyen des 31 logements vendus est de **157 748 €** pour une surface habitable moyenne de **68 m<sup>2</sup>** soit **2 275 € /m<sup>2</sup> de surface habitable**.
  - 28 appartements au prix moyen de **150 185 €** soit **2 257 € /m<sup>2</sup> de surface habitable**.
  - 3 maisons au prix moyen de **228 333 €** soit **2 442 € /m<sup>2</sup> de surface habitable**.
- La somme cumulée de la décote, issue de la politique tarifaire, est de **65 000 €**.
- L'apport moyen des acquéreurs est de **61 143 €**.
- 90 % des cessions ont été réalisées en vue d'une résidence principale.
- 61 % des acquéreurs en résidence principale déclarent des ressources inférieures aux plafonds PLUS (la référence en vente HLM est le plafond PLS Accession).

Caractéristiques logements				Ventes 2023		
Groupes	Type	Catégorie	Nombre	Prix vente moyen	Prix m <sup>2</sup> moyen	Total prix de vente
Censerie	T2 et T3	Appt	3	149 667 €	2 199 €	449 000 €
Chêne Rond	T5	Maison	1	235 000 €	2 524 €	235 000 €
Clos de Genièvre	T5	Maison	1	265 000 €	2 789 €	265 000 €
Horgesti	T2 à T4	Appt	7	142 000 €	1 931 €	994 000 €
La Chambre aux Deniers	T2	Appt	1	129 800 €	2 265 €	129 800 €
La Chalouère	T2	Appt	1	133 000 €	2 440 €	133 000 €
La Triballerie	T2 à T5	Appt	3	156 667 €	2 064 €	470 000 €
Le Brionneau	T2	Appt	1	129 000 €	2 114 €	129 000 €
Les Peintres	T2 et T3	Appt	2	160 500 €	2 449 €	321 000 €
Nevico	T4	Appt	1	164 000 €	2 155 €	164 000 €
Paul Pousset	T4	Appt	1	183 100 €	2 260 €	183 100 €
Saint Exupéry	T2	Appt	1	125 300 €	2 006 €	125 300 €
Saint-Nicolas	T1 à T4	Appt	4	180 750 €	2 572 €	723 000 €
Pierre Hunault	T5	Maison	1	185 000 €	2 011 €	185 000 €
Traquette-Colomb	T1	Appt	1	95 000 €	3 468 €	95 000 €
<b>Sous-total ventes actées</b>	-	-	<b>29</b>	<b>162 252 €</b>	<b>2 350 €</b>	<b>4 601 200 €</b>
Les Peintres	T2	Appt	2	144 500 €	2 497 €	289 000 €
<b>Sous-total compromis actables</b>	-	-	<b>2</b>	<b>144 500 €</b>	<b>2 497 €</b>	<b>289 000 €</b>
<b>Total 2023</b>	-	-	<b>31</b>	<b>157 748 €</b>	<b>2 275 €</b>	<b>4 890 200 €</b>



*Le Conseil d'Administration de l'OPH Angers Loire habitat prend acte du bilan qui lui est présenté.*

**CONTRE**      0 (zéro)  
**ABSTENTION**      0 (zéro)  
**POUR**      21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
 CONFORME  
 LE PRÉSIDENT du  
 CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

## Angers Loire habitat

591/DCP/CA/18/12/2023

### Programme de vente de patrimoine 2024

#### Politique tarifaire



La politique tarifaire proposée pour l'année 2024 est la suivante :

En fonction du type de logement vendu, il est proposé d'appliquer la décote suivante :

1. Les logements jusqu'au type II, d'une surface habitable inférieure à 59 m<sup>2</sup>, vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 5.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du Conseil d'administration au bénéfice du locataire occupant ou de son conjoint, et de ses ascendants et descendants sous plafonds de ressources (PLS).

*Il est ici précisé que les logements jusqu'au type II, présentant une surface habitable égale ou supérieure à 59 m<sup>2</sup> seront considérés type III.*

2. Les logements de type III, d'une surface habitable inférieure à 76 m<sup>2</sup> vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 10.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du CA au bénéfice du locataire occupant ou de son conjoint, et de ses ascendants et descendants sous plafonds de ressources (PLS).

*Il est ici précisé que les logements de type III présentant une surface habitable égale ou supérieure à 76 m<sup>2</sup> seront considérés type IV.*

3. Les logements à partir du type IV, vendus à leurs occupants seront proposés avec une décote de 20.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du CA au bénéfice du locataire occupant ou de son conjoint, et de ses ascendants et descendants sous plafonds de ressources (PLS).

<b>Exemple :</b> sur la base d'un prix de vente fixé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration d'Angers Loire habitat TII : 130 000 € / TIII : 160 000 € / TIV : 190 000 €		<b>Décote 2024</b>	<b>Exemple tarif avec décote</b>
<b>1 - Logement occupé :</b> jusqu'au type II et d'une surface inférieure à 59 m <sup>2</sup>	Locataire occupant, et à sa demande, son conjoint, ses ascendants et descendants (sous plafonds de ressources PLS)	Moins 5.000 €	125.000 €
<b>2 - Logement occupé :</b> type III et type II d'une surface supérieure ou égale à 59 m <sup>2</sup>	Locataire occupant, et à sa demande, son conjoint, ses ascendants et descendants (sous plafonds de ressources PLS)	Moins 10.000 €	150.000 €
<b>3 - Logement occupé :</b> à partir du type IV et type III d'une surface supérieure ou égale à 76 m <sup>2</sup>	Locataire occupant, et à sa demande, son conjoint, ses ascendants et descendants (sous plafonds de ressources PLS)	Moins 20.000 €	170.000 €

Afin de lutter contre la vacance, et en cas d'échec de la commercialisation dans un délai raisonnable, il sera proposé au Bureau du Conseil d'administration la remise en location du bien qui n'a pas trouvé preneur sur les différents marchés.



*Le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat adopte la politique tarifaire 2024 qui lui est proposée.*

**CONTRE** 0 (zéro)  
**ABSTENTION** 0 (zéro)  
**POUR** 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION



## Angers Loire habitat

593/ED/CA/18/12/2023

### Angers – Lettres Est – Tiers lieu Etudiant

#### Vente en VEFA à l'Université d'Angers et fixation du prix de vente



Par suite d'un engagement 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 en capacité d'accueillir une offre de logements universitaires à affecter bien sûr au CROUS.

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

Après études de plus d'une dizaine de terrains, trois sites ont été retenus, et notamment le site Lettres Est situé à ANGERS - parking Lettres Est - boulevard de Lavoisier : parcelle cadastrée IS numéro 74 d'une contenance de 1 866 m<sup>2</sup>.

Ce terrain bénéficiera de la procédure adhoc de cession des fonciers de l'Etat et 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 stationnement pour vélos,
- 1 tiers-lieu universitaire d'une surface utile de 390 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée du bâtiment.

*Hors prix de foncier*, le local du tiers-lieu sera cédé en VEFA clos, aménagé et cloisonné à l'Université d'Angers, sans marge complémentaire pour Angers Loire habitat, au prix de 1 189 655,49 € TTC.

Le service du Domaine a donné un avis en date du 14/12/2023. Il est littéralement rapporté ce qui suit :

« D'autre part, la valeur dégagée dans le cadre de cet avis n'engage pas le service quant à la valorisation du site « lettres est » au regard de l'opération de décote Duflot.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 911 000 € HT. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 100 000 € HT (arrondie). »

593/ED/CA/18/12/2023  
Page 2/2

Une division en volume sera mise en œuvre par le géomètre de l'opération permettant de vendre le volume correspondant au local du Tiers Lieu à l'Université d'Angers, en s'exonérant ainsi du régime de la copropriété.



**Le Conseil d'administration :**

- ✓ accepte de céder en VEFA le volume du local à usage de Tiers-Lieu Etudiant à l'Université d'Angers,
- ✓ valide le prix de 1 189 655,49 € TTC (hors prix de foncier),
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer tous les actes qui en découleront.

CONTRE 0 (zéro)  
ABSTENTION 0 (zéro)  
POUR 20 (vingt)

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

594/ED/CA/18/12/2023

**NPNRU Angers - Belle-Beille  
10 bis square Boisramé**

↳ **Autorisation de vente**



Annule et remplace la délibération du Conseil d'Administration du 26 août 2020.

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Angers Loire habitat a procédé en 2021 à la démolition des bâtiments à usage d'habitation sis au 8/10 rue Louis Boisramé et 10 bis square Boisramé, libérés de toute occupation après relogement de l'ensemble des locataires.

Dans la programmation initiale contractualisée avec l'ANRU, il avait été convenu :

- pour l'îlot B1, correspondant à l'ancien bâtiment sis 8/10 rue Louis Boisramé, une vente à ALTER, aménageur de la ZAC, au prix de 110 € HT / m<sup>2</sup> de foncier ;
- pour l'îlot B2, correspondant à l'ancien bâtiment sis 10 bis square Boisramé, une conservation des parcelles par l'Office, afin de réaliser un projet de 30 logements sociaux minimum, destinés à un public sénior, dont 30 logements financés en PLUS / PLAI au titre de l'offre de logements sociaux démolis.

Pour rappel, une dérogation avait été obtenue du Conseil d'administration de l'ANRU, afin de proposer cette nouvelle offre de logements sociaux à destination des séniors désireux de rester ou de s'installer sur le quartier de Belle-Beille.

En accord avec la Ville d'Angers, ALTER a proposé à Angers Loire habitat d'échanger la destination du foncier entre ces deux parcelles :

- pour ALTER, cet échange permettrait de commercialiser un plus grand nombre de logements en diversification de l'habitat sur l'îlot B2 ;
- pour Angers Loire habitat, malgré une parcelle plus contrainte, cet échange n'affecte pas la programmation envisagée et la réalisation de plus de 30 logements locatifs sociaux.

La présente délibération a donc pour objectif d'autoriser la vente, au prix fixé par le Service du Domaine, soit 110 € HT /m<sup>2</sup> de foncier, obtenu le 28 septembre 2023, des parcelles suivantes, propriétés d'Angers Loire habitat, cadastrées commune d'Angers section EX 73 et 519, pour une superficie totale d'environ 2 935 m<sup>2</sup>.

Une scission de la parcelle EX 519, adressée rue Louis Boisramé, sera à effectuer.

594/ED/CA/18/12/2023  
Page 2/2

La réitération par acte notarié, aux frais d'Alter Public, ne pourra s'opérer que lorsque ALTER Public aura obtenu l'accord de l'autorité concédante, à savoir Angers Loire Métropole.

Cette modification de la programmation fera dans un premier temps l'objet d'un ajustement mineur, qui fera lui-même l'objet d'une régularisation ultérieure par un avenant à la convention NPNRU.



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

- ✓ valide l'échange de destination des parcelles correspondant aux anciens bâtiments adressés sis 8/10 rue Louis Boisramé et 10 bis square Boisramé ;
- ✓ confirme la position de vendre les terrains libérés à ALTER ;
- ✓ valide la vente au prix du Domaine, soit 110 € HT /m<sup>2</sup> de foncier pour les parcelles identifiées ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer les actes qui en découleront.

CONTRE            0 (zéro)  
ABSTENTION    0 (zéro)  
POUR             21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

595/RH/CA/18/12/2023

**Adhésion au contrat d'assurance groupe  
« Risques statutaires »**



- ✓ Vu le Code général des collectivités territoriales
- ✓ Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires
- ✓ Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale
- ✓ Considérant l'intérêt que représente la souscription d'un contrat d'assurances risques statutaires

Par délibération du Bureau en date du 12 septembre 2023, Angers Loire habitat a chargé le Centre de Gestion d'adhérer pour son compte à la consultation en vue de la souscription d'un contrat d'assurance groupe garantissant les risques financiers lui incombant en matière statutaire, à l'exception du congé de maladie ordinaire pour les agents de la fonction publique.

→ Vu le contrat groupe conclu par le Centre de Gestion auprès de SA ACTE-VIE (porteur du risque vie) et EUCARE Insurance (Porteur du risque non-vie), via la société YVELIN S.A.S (Gestionnaire des Sinistres).

→ Considérant le taux proposé :

Pour moins de 121 agents Collectivités : agents CNRACL : taux de 5,57 %

**Base de prime :** L'assiette de la prime est égale au traitement brut annuel soumis à retenue pour pension, majoré éventuellement du supplément familial de traitement et de la NBI.

La base de cotisation sera forfaitairement majorée la première année de 50 % pour ce qui concerne les agents CNRACL et de 40 % pour ce qui concerne les agents IRCANTEC. La régularisation se fera en fonction des renseignements obtenus par l'assureur après la clôture de l'année 2024.

Les calculs des appels prévisionnels de prime des années 2025 et 2026 se feront respectivement au vu des renseignements comptables des exercices 2024 et 2025, fournis par chaque adhérent à l'assureur.

595/RH/CA/18/12/2023  
Page 2/2

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser la signature de la convention avec le Centre de Gestion afin de faire adhérer Angers Loire habitat au contrat d'assurance groupe sans couverture des charges patronales.

~\*~

*Le Conseil d'administration autorise le Directeur général de l'OPH à signer la convention avec le Centre de Gestion afin de faire adhérer Angers Loire habitat au contrat d'assurance groupe sans couverture des charges patronales.*

CONTRE 0 (zéro)  
ABSTENTION 0 (zéro)  
POUR 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORMÉ  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*