

BUREAU du Conseil d'administration

9 avril 2024



DELIBERATIONS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 9 avril 2024

Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON Présidente
 - Monsieur Benoît COCHET Vice-Président
 - Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
 - Madame Evelyne LE FLOCH
 - Monsieur Didier LEVARD
 - Monsieur Yves SPIESSER
-
- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

Est excusée :

- Madame Christine BLIN

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 25 avril 2024

Angers Loire habitat

632/DP/BU/09/04/2024

**Création d'un groupement d'achat représentant
Angers Loire habitat et Immo de France
pour l'entretien des canalisations verticales et horizontales,
des pompes de relevage et des séparateurs d'hydrocarbures
sur le patrimoine d'Angers Loire habitat**

**↳ Lancement de la consultation des entreprises
en appel d'offres européen**



Le contrat regroupant le débouchage des canalisations verticales et horizontales, l'entretien des pompes de relevage et des séparateurs d'hydrocarbures arrive à échéance au 31 décembre 2024.

La consultation porte sur l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat et d'Immo de France.

Le marché prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 4 ans et prendra fin au 31 décembre 2028.

Le coût de la prestation est estimé à ce jour à 157 500 € HT annuels, soit un total de 630 000 € HT sur la totalité du contrat.

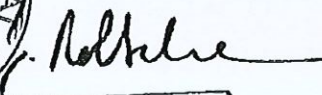
Une consultation doit donc être lancée en appel d'offres européen selon les dispositions des articles L 2124-2 et R 2124-2 du Code de la Commande Publique dans la mesure où le marché dépasse le seuil de 221 000 € HT.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises en appel d'offres européen. Le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat signera les marchés qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

633/DP/BU/09/04/2024

**Renouvellement du contrat de robinetterie sur le patrimoine
d'Angers Loire habitat**

**↳ Lancement de la consultation des entreprises
en appel d'offres européen**



Le contrat de robinetterie qui permet un entretien durable des équipements sanitaires arrive à échéance à la fin de l'année 2024. Il y a donc lieu de lancer une nouvelle consultation.

Les équipements concernés par ce contrat sont les robinetteries, les mécanismes de chasse d'eau, les vannes d'arrêt et les systèmes de vidange (bondes, siphons). Deux types d'intervention sont prévues dans ce contrat : une maintenance préventive dans chaque logement tous les 2 ans et une maintenance corrective sur demande du locataire.

De plus, en 2015 pour répondre à la loi Alur, l'Office a installé dans l'ensemble des logements, des détecteurs avertisseurs autonomes de fumées qui ont une durée de vie de 10 ans. C'est pourquoi, afin de répondre à la réglementation, il sera intégré le remplacement de ces équipements dans ce futur contrat.

Le marché aura une durée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le coût de la prestation est estimé à ce jour pour l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat à 450 000 € HT annuels pour la partie robinetterie, VMC et visites de relocation, et de 700 000 € HT pour le remplacement des DAAF sur les deux premières années, soit un total de 2 500 000 € HT sur la totalité du contrat.

Une consultation doit donc être lancée en appel d'offres européen selon les dispositions des articles L 2124-2 et R 2124-2 du Code de la Commande Publique dans la mesure où le marché dépasse le seuil de 221 000 € HT.



Le Bureau du Conseil d'administration approuve le lancement de la consultation des entreprises en appel d'offres européen. Le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat signera les marchés qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

634/DP/BU/09/04/2024

**« Roncières » Chemin de la Gardière – Les Ponts-de-cé
Construction d'un foyer-logements**

- ↳ Présentation de l'opération
- ↳ Lancement de la procédure de consultation de la maîtrise d'œuvre
- ↳ Lancement de la procédure de consultation des entreprises



I – Présentation de l'opération

A la demande de l'UDAF de Maine & Loire, Angers Loire habitat s'est vu confier une nouvelle opération adaptée pour accueillir des personnes à handicap psychique stabilisé, sur le site de l'ancienne chapelle catholique des Roncières aux Ponts-de-Cé, dans un bâtiment R+1 et composé comme suit :

- Foyer UDAF avec espaces communs de 100 m² de surface utile,
- 25 logements type 1 PLAI structure de 25 m² de surface habitable,
- Possibilité d'un centre ASEA au RDC du bâtiment de 150 m² de surface utile.

Il est à noter qu'il sera nécessaire de procéder à la démolition des existants au préalable.

Comme annoncé lors du Bureau du Conseil d'administration du 4 juillet 2023, le prix de cession négocié est de 300 000 €.

II - Lancement de la procédure de consultation de maîtrise d'œuvre

Afin d'engager les études, il convient de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique (CCP).

Dans la mesure où les honoraires de maîtrise d'œuvre seront inférieurs à 221 000 € HT, il y a lieu de lancer la consultation sous la forme d'une procédure adaptée, conformément aux dispositions de l'article R. 2123-1 1° du CCP.

634/DP/BU/09/04/2024

Page 2/2

III - Lancement de la procédure de consultation des entreprises

Compte tenu du montant des travaux estimés à ce jour à 2 300 000 € HT et inférieur au seuil des 5 538 000 € HT, la consultation des entreprises sera lancée en procédure adaptée soumise à l'article R 2.123-1 1° du CCP.

✍

Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de l'opération et les procédures retenues pour la consultation de la maîtrise d'œuvre et des entreprises. Le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat signera les marchés qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

635/ED/BU/09/04/2024

**Angers – Belle-Beille
Résidences dédiées aux ménages séniors**

↳ **Lancement d'opération**



Dans le cadre du NPNRU, Angers Loire habitat va démolir le foyer de personnes âgées de la Rose de Noël, situé 53 rue Hamelin à Belle-Beille, comprenant 45 logements.

A la demande de la Ville d'Angers et en partenariat avec Alter Cités, Angers Loire habitat a été retenu pour construire des programmes immobiliers sur 3 ilots de Belle-Beille afin de répondre aux besoins en logements adaptés des ménages séniors, le parc social du quartier étant actuellement peu fourni en logements accessibles et adaptés.

Initialement le programme envisagé se composait de 80 à 90 logements foyer sur le site de l'avenue Patton, au sein d'un établissement destiné à être géré par le CCAS et non de logements dits ordinaires gérés par Angers Loire habitat.

Les sites concernés sont les suivants :

- 40 logements environ sur l'îlot dit B1 rue Boisramé, en lieu et place de l'ancien 8 / 10 Boisramé, démoli par Angers Loire habitat,
- 45 logements environ sur l'îlot dit T2, rue Hamelin, à l'emplacement de l'ancienne CAF, en face de l'actuel foyer,
- 45 logements environ sur l'îlot dit F1, à proximité de l'avenue Patton, sur le site de l'ex UDAF.

Les logements séniors développés répondront au cahier des charges habituel des logements de ce type pour Angers Loire habitat: une répartition en termes de typologie avec 60 % de types 2 et 40 % de types 3 environ, des logements évolutifs et dotés d'équipements spécifiques (portes plus grandes, chambres permettant d'accueillir des lits médicalisés, volets roulants motorisés dans toutes les pièces, etc.).

Les ménages séniors susceptibles d'entrer dans ces logements sont autonomes et recherchent un logement différent des foyers du CCAS, cette offre constitue donc une solution de transition entre le logement familial et la résidence autonomie, avec un coût moindre par rapport à un logement au sein d'un foyer.

120 logements proposés seront conventionnés en PLUS / PLAI et seront financés par l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU. 10 logements du site Boisramé seront financés en PLS.

635/ED/BU/09/04/2024

Page 2/2

Le site de Boisramé figurait dans la programmation initiale, mais au niveau de l'îlot voisin B2. Pour ce projet proposant une reconstitution de logements financés en PLUS / PLAI sur site NPNRU, une dérogation avait été obtenue du Conseil d'administration de l'ANRU.

Les 45 logements environ proposés sur le site situé rue Hamelin, intégré au QPV, devront également faire l'objet d'une dérogation.

Un local dédié à de l'animation à destination des publics seniors en rez-de-chaussée de la résidence du site Hamelin, d'une surface de 150 m² et pouvant potentiellement accueillir d'autres activités, sera développé.

La temporalité de construction des projets sur ces 3 sites s'échelonnera de 2026 à probablement 2028.

~ ~

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

- ✓ *prend acte de la modification de la programmation,*
- ✓ *mandate le Directeur général pour préparer la demande de dérogation à l'ANRU pour les sites modifiés et inscrits en QPV,*
- ✓ *autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à lancer les opérations et à signer les actes qui en découleront.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

636/ED/BU/09/04/2024

**Angers – Les Hauts de Saint Aubin
Opération Le Bourget**

**↳ Présentation de l'opération et fixation du prix du loyer
du local d'activité**



I - Présentation de l'opération

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par ALTER et la Ville d'Angers sur la ZAC de Verneau, Angers Loire habitat a répondu en présentant un projet d'habitat inclusif avec l'Association France Alzheimer et une offre de logements principalement dédiée aux seniors et jeunes actifs, en partenariat avec l'Association Habitat Jeunes David d'Angers. Ce projet a été retenu par les élus et a été relocalisé sur l'îlot AURIOL 11.

La programmation a pour objectif de proposer des offres d'habitat, de services et d'activités pour différents segments de clientèle à savoir :

- les jeunes actifs, avec l'Association Habitat Jeunes (50 logements),
- les seniors, dans un projet intergénérationnel au sein du pôle dédié aux jeunes actifs (10 types 2),
- les seniors malades d'Alzheimer et apparentés (dans le cadre du projet ODISSEA), avec l'Association France Alzheimer 49 (6 logements adaptés),
- les ménages orientés sur de petites typologies de logement type 2 / type 3,
- un rez-de-chaussée actif de 210 m² environ, divisible en 2 lots,
- une micro crèche de 130 m².

II – Fixation du prix de location du local pour la crèche 130 m²

Le représentant de la micro-crèche, a fait savoir que l'achat des murs ne pouvait se faire, cependant, la location du local destiné à la micro-crèche est possible.

Les travaux débiteront courant du deuxième trimestre 2024 et les locaux seront livrés aménagés.

636/ED/BU/09/04/2024

Page 2/2

Compte tenu du résultat de l'appel d'offre pour ce programme et de l'équilibre financier, il convient d'adopter la grille de loyer entre 2 100 € et 2 300 € HT / mois, hors stationnement.



Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ valide la grille de loyer, hors stationnement, pour le local de la micro-crèche ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer les contrats qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

637/ED/BU/09/04/2024

Angers – Echange foncier entre Angers Loire habitat et la Ville d'Angers 205 rue Saumuroise / 35 rue de la Morellerie



Angers Loire habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain située au 205 rue Saumuroise, à proximité de la résidence « Les Peintres », cadastrée section CR numéro 552, d'une contenance de 144 m².

Cette parcelle est actuellement sans « usage réel », en dehors d'un stationnement non organisé. La Ville d'Angers a contacté l'Office récemment, afin d'obtenir une partie de ladite parcelle pour y implanter un arbre signal.

Précision est ici faite qu'un découpage foncier sera effectué afin de découper de la parcelle vendue les conteneurs enterrés présents.

Par ailleurs, l'office a fait construire une résidence dite « Les Pépinières » adressée 27 au 35 rue de la Morellerie à Angers cadastrée section CW numéro 716.

Sur le fond de la parcelle se trouve un local utilisé par l'agent de proximité du secteur. La construction dudit local se trouve également sur les parcelles cadastrées section CW numéros 438 et 439, appartenant à la Ville d'Angers.

Précision est ici faite que l'entretien du jardin existant annexe de ce local a été fait exclusivement par Angers Loire habitat depuis toutes ces années et qu'aucun accès n'existe sur le boulevard.

Compte tenu des souhaits de chacun et en accord avec la Ville d'Angers, il est proposé de réaliser un échange foncier des deux terrains, sans soulte.

Le service du Domaine a rendu en date du 06 février 2024 son avis en indiquant une valeur vénale de la parcelle cadastrée section CR n° 552, propriété de l'OPH, à 22 000 €.

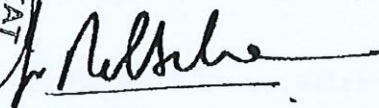


Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH autorise :

- ✓ l'échange foncier ci-dessus proposé,
- ✓ le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer tous les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

638/ED/BU/09/04/2024

Angers – Quémard Blandin
Local 29 boulevard Beaussier

↳ Décote de loyer



L'association Filalinge a été créée par la CLCV en 1989 aux Tours Hamon. Tout en favorisant l'accueil de proximité au sein du quartier de Belle-Beille, Filalinge propose un lieu ouvert à tous, pour se retrouver et partager un temps de convivialité.

Filalinge soutient les projets des habitants du territoire et propose des actions d'accompagnement individuel et collectif favorisant ainsi l'insertion sociale et professionnelle.

Après échanges entre la Ville d'Angers et Angers Loire habitat, un local tertiaire situé au 29 boulevard Beaussier à ANGERS a été loué au CCAS pour accueillir les équipes du Filalinge.

Initialement, lors de la conclusion du bail, en 2022, afin de favoriser la pérennisation des services rendus aux habitants du quartier, il a été convenu de ne pas procéder à l'augmentation du loyer initialement prévu à la relocation et d'appliquer une carence de loyer HT et HC pour une durée de trois mois.

De nouveaux échanges sont intervenus récemment entre la ville d'Angers et l'Office concernant le montant du loyer.

Le nouveau montant du loyer HT et HC sera de 1.230,70 €, soit un loyer mensuel TTC de 1.666,67 €, soit un montant annuel de 20.000 € TTC, valeur 1^{er} avril 2024.

Il est précisé que cette réduction de loyer s'inscrit dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB des sites en QPV. Cette réduction sera donc portée au bénéfice de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Si les zones QPV inscrites dans cette convention devaient être modifiées et notamment celle du secteur Quémard / Blandin, ou si l'abattement de 30 % de TFPB dans les QPV venait à disparaître, la réduction de loyer appliquée en l'espèce serait annulée à la date de fin de cette convention.

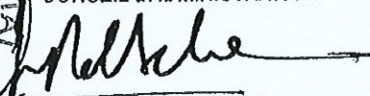


Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ prend acte de la demande de la Ville d'Angers,
- ✓ valide la réduction de loyer mentionnée ci-dessus ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer un avenant au bail entre le CCAS et Angers Loire habitat.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

639/ED/BU/09/04/2024

Rives-du-Loir-en-Anjou - Les Ecotières Villas Stellaria

↳ Modification de programmation



Cette délibération modifie la délibération référencée 127/ED/BU/09/04/2021 du 9 avril 2021.

La commune de Rives-du-Loir-en-Anjou a décidé d'aménager le secteur baptisé « Les Ecotières » situé à l'entrée de Villevêque, au Sud-Est de son bourg.

C'est ainsi que la commune a décidé de confier l'aménagement de ce quartier à ALTER PUBLIC.

Ce projet s'inscrit dans une logique du développement urbain de la commune et correspond aux objectifs de densité et de mixité sociale définis au PLUi d'Angers Loire Métropole. Il doit permettre de répondre aux besoins grandissants en matière d'habitat sur la communauté urbaine.

La commune, d'un commun accord avec ALTER PUBLIC, a décidé, après avoir fait appel à plusieurs organismes immobiliers sur la première tranche de la ZAC « Les Ecotières », de confier la réalisation des logements en accession sociale et locatif social sur la seconde tranche de l'opération à Angers Loire habitat.

Angers Loire habitat, a proposé de réaliser :

- 2 modules dits Hauts en bois comprenant chacun 4 logements, soit 8 logements en locatif social sur l'ilot G d'une superficie d'environ 1080 m²,
- 5 logements en accession sociale (lots 103 à 107 avec une superficie de 260 m² à 300 m² environ).

Cependant, au vu des difficultés rencontrées dans le montage des opérations PSLA, surtout en zone C, et après accord de Monsieur le Maire de Rives-du-Loire-en-Anjou et d'ALTER, l'ensemble du programme accession sera financé en locatif social. Les 5 maisons initialement affectées à de l'accession sociale seront donc exploitées en locatif social pendant au moins 10 ans et pourront être mises en vente à terme.

639/ED/BU/09/04/2024
Page 2/2

Afin de ne pas modifier les éléments de l'accord initial, l'acquisition de la parcelle des 5 maisons des lots 103 à 107, destinées à être vendues à terme, a été faite au prix de l'accession sociale.

~ ~

Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ *confirme la volonté d'accompagner la commune du Rives-du-Loire-en-Anjou en développant une offre de logements en locatif social et de maisons en accession sécurisée à la propriété sur Villevêque;*
- ✓ *autorise la modification de programmation avec les 5 pavillons des lots 103 à 107 financés en locatif social avec option de vente à terme ;*
- ✓ *prend acte du maintien des conditions initiales d'acquisition des terrains ;*
- ✓ *confirme l'autorisation donnée au Directeur général d'Angers Loire habitat pour signer les actes*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Nelche

Angers Loire habitat

640/ED/BU/09/04/2024

Trélazé – rue de Valongo
« Résidence SOBRADO »

↳ Présentation de l'opération et fixation du prix de vente des stationnements



I - Présentation de l'opération

En application de son plan de développement, l'OPH Angers Loire habitat a réalisé une opération dans le centre-ville de Trélazé.

La résidence Sobrado propose deux bâtiments R+2 + attique pour un total de 35 appartements locatifs sociaux, 45 places de stationnement.

L'un des deux bâtiments propose deux locaux d'activité en rez-de-chaussée. Ces 2 lots disposent chacun d'un accès extérieur indépendant. Les surfaces proposées sont d'environ 90 m² pour l'un et de 96 m² pour l'autre.

Ce rez-de-chaussée actif a trouvé preneur pour l'installation d'une crèche privée intitulée « Ma Crèche » qui a loué les 2 cellules livrées aménagées et regroupées en 2021.

Le local ainsi créé est actuellement loué au prix de 2100 € TTC par mois (hors charges) avec option d'achat possible au prix de 323.600,00 € HT.

Un bail professionnel a été signé en aout 2021 proposant en outre, une promesse de vente à réaliser entre aout 2022 et fin 2024.

La locataire a informé récemment l'OPH de sa volonté de lever l'option d'achat. Celle-ci souhaite également acquérir les 5 places de stationnement dédiées lors du permis de construire.

II – Fixation du Prix de vente des places de stationnements

Après plusieurs échanges avec l'acquéreur, il a été convenu que la vente s'effectuerait au prix de 5 000 € HT par place *aérienne* de stationnement, soit 25 000 € HT les 5 places demandées.

Le service domanial a été saisi en date du 12 janvier 2024, et ce dernier a indiqué : « *La valeur vénale du bien est arbitrée à 3 500 € HT par place de stationnement, arrondi à 18 000 € HT. Dès lors que le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle domaniale* ».

640/ED/BU/09/04/2024

Page 2/2



Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ valide le prix de vente des places de stationnement à 25 000 € HT les 5 places aériennes,
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

641/ED/BU/09/04/2024

Avrillé – Plateau de la Mayenne – A10 Nord

↳ Acquisition en VEFA de 31 logements



Angers Loire habitat accompagne plusieurs structures de personnes porteuses de handicap afin de proposer des modes d'habitat correspondant à chacun des projets de vie des bénéficiaires. La fédération ARPEP et l'association HAPI49 nous ont sollicités afin de réaliser un habitat inclusif, à localiser dans l'agglomération angevine, pour une dizaine de jeunes adultes avec Troubles du Spectre Autistique (TSA).

Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par ALTER, la société Kaufman & Broad, se propose d'édifier un ensemble immobilier sur un tènement foncier sur la commune d'Avrillé Plateau de la Mayenne – Ilot A10 Nord, pour près de 130 logements.

En accord avec la commune d'Avrillé, l'OPH a entrepris des négociations avec la société Kaufman & Broad qui ont abouti, pour acheter en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, une partie du programme immobilier à construire sur ce site permettant l'accueil, en plus de la centaine de logements privés, de plus d'une vingtaine de logements locatifs sociaux, et d'une offre de logements inclusifs et de locaux communautaires à destination de l'ARPEP.

En effet le Plateau de la Mayenne bénéficie de par sa proximité à la lisière d'Angers et d'Avrillé, d'une proximité des transports en commun avec la ligne de tramway, l'accès aux commerces, aux services de soins et aux équipements.

Un contrat de réservation est sur le point d'être signé pour l'acquisition en pleine propriété d'un bâtiment collectif autonome de 31 logements avec deux entrées distinctes, répartis comme suit :

- 6 appartements inclusifs destinés à des personnes présentant des TSA : 3 types I bis et 3 types II. Angers Loire habitat les louera en bloc à l'ARPEP, en sus du local commun, qui sous-louera par la suite aux habitants via une intermédiation locative ;
- 2 types I bis et 2 types II à la même adresse disposant d'un accès autonome ;
- 21 logements locatifs sociaux orientés jeunes actifs ;
- 15 places de stationnements en sous-sol du bâtiment.

641/ED/BU/09/04/2024

Page 2/2

Pour cette opération, le prix de vente négocié est de 2 325 € HT / m² de surface habitable, stationnements compris.

Le service du Domaine a été indiqué en date du 20 mars 2024 : « une valeur vénale du bien arbitrée à 3 565 000 € (hors taxes et hors droits), assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur d'acquisition sans justification particulière à 3 920 000 €. »



Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ confirme l'intérêt de cet achat en VEFA auprès de la société Kaufman & Broad,
- ✓ valide le montant de 2 325 € HT /m² de surface habitable, stationnements compris,
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer le contrat de réservation et les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

642/ED/BU/09/04/2024

Angers – 12 place Monprofit

↳ Acquisition immobilière



Dans le cadre de la politique de développement de l'OPH Angers Loire habitat, un immeuble à vendre a été identifié sur la commune d'Angers, 12 place Monprofit, construit sur une parcelle cadastrée section HM numéro 79 d'une contenance totale de 191 m².

Cet ensemble immobilier d'une superficie habitable de 285 m² (hors grenier et hors commerces), est composé au rez-de-chaussée de deux cellules commerciales de 61 m² et 76 m², de sept appartements (2 types 1 de 23 et 25 m², 5 types 2 de 45 à 50 m²) et d'un possible grenier de 50 m².

Ce bien appartenant à un particulier, a été négocié au prix de 1 200 000 € net vendeur, sous réserve que l'ensemble des logements vendus dispose d'un DPE non supérieur à D.

L'acquisition de cette monopropriété s'inscrit :

- dans une volonté de préservation de l'offre locative de petits appartements à Angers,
- avec l'ambition de lutter contre les passoires thermiques,
- et l'objectif de la création d'une offre de logements sociaux en centre-ville.

Interrogé sur le prix, le service du Domaine a rendu son avis en date du 29 mars 2024 portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 207 000 €.

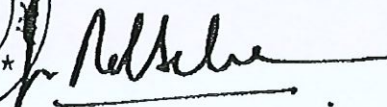


Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide l'acquisition immobilière au prix de 1 200 000 € net vendeur ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer tous les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

643/DCP/BU/09/04/2024

**Chantier d'insertion de la Régie de Quartiers d'Angers
Convention Angers Loire habitat / Régie de Quartiers**

↳ **Bilan annuel 2023**



La loi SRU, en son article 69, a modifié l'article L 424-2 du CCH et réaffirmé la possibilité pour les organismes d'Hlm de participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social.

Au regard des besoins locaux en matière d'insertion sociale et professionnelle, notamment en faveur des publics « jeunes » résidant sur les quartiers d'habitat social, Angers Loire habitat s'est engagé depuis 2004 par conventions annuelles de partenariat, à soutenir le chantier d'insertion mis en œuvre par la Régie de Quartiers d'Angers.

Afin de poursuivre le partenariat engagé, une convention triennale de « soutien au chantier d'insertion » a été signée pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2024.

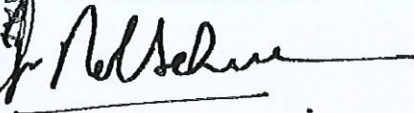
A l'issue de la présente année écoulée (2023), le bilan établi fait ressortir une évaluation positive sur le volume de travaux réalisés (voir annexe 1). S'agissant des parcours d'insertion des bénéficiaires, ces derniers présentent quelques signes de fragilité liées aux profils des bénéficiaires très éloignés de l'emploi (voir annexe 2).



Le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du bilan annuel de l'année 2023 qui lui a été présenté.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



TRAVAUX CONFIES PAR ANGERS LOIRE HABITAT A LA REGIE DE QUARTIERS D'ANGERS EN 2023

Point Montant des chantiers 2023

Chantier INSERTION			
Adresses	Typologie	Observations	Cout
13 square Maurice Blanchard	8 étages + cave		11 500,00 €
2 rue du petit prince	4 étages + caves		8 500,00 €
4 rue du petit prince	4 étages + caves		8 500,00 €
22 avenue Yolande d'Aragon	4 étages		8 500,00 €
28 avenue Yolande d'Aragon	4 étages		8 500,00 €
34 avenue Yolande d'Aragon	4 étages		8 500,00 €
18 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
16 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
14 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
12 place Olivier Giran	5 étages		9 000,00 €
10 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
8 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
6 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
4 place Olivier Giran	4 étages		9 000,00 €
21bis square Maurice Blanchard	T4	avec sol	8 000,00 €
18 rue St Exupery	T4	avec sol	8 000,00 €
12 place Olivier giran	T3	avec sol	7 000,00 €

TOTAL Valorisation fin 2023	149 000,00 €
Valorisation provisionnée	148 533,80 €
Solde	-466,20 €

Coût logement		
Typo	Ratio av sol	Ratio ss Sol
T2	6 000,00 €	5 500,00 €
T3	7 000,00 €	6 500,00 €
T4	8 000,00 €	7 000,00 €
T5	9 500,00 €	8 000,00 €
T6	16 000,00 €	12 000,00 €
Cout PC par cage		
R+9	11 000,00 €	
R+8	10 500,00 €	
R+7	10 000,00 €	
R+6	9 500,00 €	
R+5	9 000,00 €	
R+4	8 500,00 €	
R+3	8 000,00 €	
R+2	7 500,00 €	

3	Logement
14	Partie communes

Angers Loire habitat

644/DAF/BU/09/04/2024

Réhabilitation de 110 logements collectifs « Monplaisir Tranche 3 » à Angers

↳ Plan de financement et évolution des loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 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 programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre du NPNRU, Angers Loire habitat a lancé une opération de réhabilitation énergétique visant le niveau BBC rénovation sur les 110 logements du groupe immobilier Monplaisir à Angers.

Les adresses sont les suivantes :

- 16 au 38 boulevard Maréchal Galliéni à Angers

La maîtrise d'œuvre missionnée sur cette opération est le cabinet CHED Architectes.

Les travaux ont démarré en septembre 2023 et devraient s'achever au 1er trimestre 2025. Le coût de revient (TTC) de l'opération est de : 5 268 503 € (soit 47 895 € /logement).

Le plan de financement est proposé au Bureau du Conseil d'administration :

DEPENSES TTC EN €			%	RECETTES EN €		%
Coût travaux	4 607 635	87 %	Subvention ALM	323 250	6 %	
Honoraires	507 417	10 %	Subvention NPNRU	535 600	10 %	
Aléas	153 451	3 %				
			Emprunt Action Logement	496 750	9 %	
			Emprunt CDC PAM	3 000 000	57 %	
			Fonds propres	912 903	17 %	
TOTAL	5 268 503	100 %	TOTAL	5 268 503	100 %	

Dans le cas d'une diminution des subventions, Angers Loire habitat s'engage à prendre en charge la différence sur ses fonds propres.

644/DAF/BU/09/04/2024

Page 2/2

Le loyer actuel en prix unitaire annuel par surface corrigée est de 41,60 € (soit 3,47 € par m² de surface corrigée par mois).

Le loyer maximum applicable en prix unitaire annuel par surface corrigée est de 41,93 € (soit 3,49 € par m² de surface corrigée par mois).

Ces travaux n'engendreront pas d'augmentation du prix unitaire au m².

Les loyers évolueront en fonction de l'actualisation de la surface corrigée selon la nature des travaux prévus : remplacement de baignoires, augmentation de la surface des balcons...

- 14 logements seront concernés par une baisse du loyer mensuel comprise entre 14 et 24 euros.
- 96 logements n'auront aucune évolution.



A cet effet le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat adopte le plan de financement et l'évolution des loyers qui lui sont proposés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

645/DAF/BU/09/04/2024

Réhabilitation de 10 logements individuels « Hameau de l'Ormaie » à Angers

↳ Plan de financement et évolution des loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 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 programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre du plan stratégique patrimonial, Angers Loire habitat a lancé une opération de réhabilitation de 10 logements individuels du groupe immobilier Hameau de l'Ormaie à Angers.

Les adresses sont les suivantes :

- 45, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 et 56 rue Silvia Monfort à Angers

L'étude et la maîtrise d'œuvre de l'opération seront réalisées en interne.

Les travaux ont démarré en décembre 2023 et devraient s'achever au 2ème trimestre 2024. Le coût de revient (TTC) de l'opération est de : 367 184 € (soit 36 718 € / logement).

Le plan de financement est proposé au bureau du Conseil d'administration :

DEPENSES TTC EN €			%	RECETTES EN €		%
Coût travaux	353 068	96 %	Emprunt CDC PAM	240 000	65 %	
Honoraires	3 331	1 %				
Aléas	10 785	3 %				
			Fonds propres	127 184	35 %	
TOTAL	367 184	100 %	TOTAL	367 184	100 %	

645/DAF/BU/09/04/2024

Page 2/2

Le loyer actuel en prix unitaire mensuel par surface utile est de 4,96 € par m².

Le loyer maximum applicable en prix unitaire mensuel par surface utile est de 5,26 € par m².

Ces travaux n'engendreront pas d'augmentation de loyers.



A cet effet le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat adopte le plan de financement et l'évolution des loyers qui lui sont proposés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

646/DAF/BU/09/04/2024

« Résidence Halésia »
Rue Robert Doisneau à Beaucouzé
Construction de 20 logements locatifs sociaux
dont 16 collectifs et 4 individuels

↳ Présentation du plan de financement et de la grille de loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 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 programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de reconstitution ANRU de 20 logements locatifs sociaux « Résidence Halésia », rue Robert Doisneau à Beaucouzé, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 8 logements PLUS,
- construction de 12 logements PLAI.

Cette opération de 20 logements (6 types II, 7 types III, 3 types IV et 4 types V) représente une surface habitable de 1 339 m². Elle dispose de 8 garages boxés, 12 places de stationnement aérien et 8 jardins.

Le coût de revient est de 4 125 992 € ; soit 206 299.59 € au logement et 3 081 € au m² de surface habitable.

Le plan de financement des 8 logements PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES TTC EN € (5.5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	1 208 817	69 %	Subvention ALM	59 200	3 %
Honoraires	170 787	10 %			
Charge Foncière	380 956	21 %	Emprunt CDC PLUS 40 ans	698 000	40 %
			Emprunt CDC PLUS 50 ans	350 000	20 %
			Emprunt 2.0 construction verte	128 000	7 %
			Emprunt NPNRU	98 400	6 %
			Fonds propres	426 961	24 %
TOTAL	1 760 561	100 %	TOTAL	1 760 561	100 %

646/DAF/BU/09/04/2024

Page 2/3

Et celui des 12 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES TTC 5.5 %			RECETTES		
Coût bâtiment	1 624 127	69 %	Subvention NPNRU	93 600	4 %
Honoraires	229 464	10 %	Subvention ALM	124 800	5 %
Charge Foncière	511 840	21 %			
			Emprunt CDC PLAI 40 ans	752 000	32 %
			Emprunt CDC PLAI 50 ans	450 000	19 %
			Emprunt 2.0 construction verte	192 000	8 %
			Emprunt NPNRU	117 600	5 %
			Fonds propres	635 431	27 %
TOTAL	2 365 431	100 %	TOTAL	2 365 431	100 %

Ci-après la grille de loyers proposés à partir des éléments transmis au Délégué des aides à la Pierre, sur la base du L.M.Zone au 1er janvier 2023.

		P.U. CONVENTIONNE	P.U. APPLIQUE
PLUS individuel	m ² SU/ mois	6.11	6.11
PLAI individuel	m ² SU/ mois	5.71	5.71
PLUS collectif	m ² SU/ mois	6.11	6.11
PLAI collectif	m ² SU/ mois	5.71	5.71

N°	Type	Financement	Surface utile (m ²)	PU modulé conventionné	Coef propre au logt	Loyer conventionné	Modulation ALh	Loyer pratiqué
M01	V	PLUS	94,53	6,11	1,00	577,58	1,00	577,58
M02	V	PLUS	94,32	6,11	1,00	576,30	1,00	576,30
M03	V	PLAI Ressource	94,53	5,71	1,00	539,77	1,00	539,77
M04	V	PLUS	94,53	6,11	1,00	577,58	1,00	577,58
1	III	PLAI Ressource	66,10	5,71	1,00	377,43	1,00	377,43
2	II	PLAI Ressource	47,36	5,71	1,00	270,43	1,00	270,43
3	II	PLUS	47,38	6,11	1,00	289,49	1,00	289,49
4	IV	PLUS	81,78	6,11	1,00	499,68	1,00	499,68
101	III	PLAI Ressource	70,23	5,71	1,00	401,01	1,00	401,01
102	III	PLUS	68,56	6,11	1,00	418,87	1,00	418,87
103	II	PLAI Ressource	51,92	5,71	1,00	296,46	1,00	296,46
104	II	PLUS	51,55	6,11	1,00	314,97	1,00	314,97
105	IV	PLAI Ressource	85,41	5,71	1,00	487,69	1,00	487,69
106	III	PLAI Ressource	70,95	5,71	1,00	405,12	1,00	405,12
201	III	PLAI Ressource	70,81	5,71	1,00	404,30	1,00	404,30
202	III	PLAI Ressource	68,39	5,71	1,00	390,48	1,00	390,48
203	II	PLAI Ressource	50,04	5,71	1,00	285,70	1,00	285,70
204	II	PLAI Ressource	50,04	5,71	1,00	285,70	1,00	285,70
205	IV	PLAI Ressource	85,61	5,71	1,00	488,83	1,00	488,83
206	III	PLUS	71,29	6,11	1,00	435,58	1,00	435,58
			1 415,31			8 322,97		8 322,97

646/DAF/BU/09/04/2024
Page 3/3

Garages boxés :

PLUS : €/mois : 25,00 €

PLAI : €/mois : 25,00 €

Parkings aériens :

PLUS : €/mois : 9,00 €

PLAI : €/mois : 9,00 €

Jardins :

PLUS : €/mois : 12,00 €

PLAI : €/mois : 9,00 €

∞ ∞

A cet effet, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat adopte le plan de financement ainsi que la grille des loyers qui lui sont proposés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

647/DAF/BU/09/04/2024

**Résidence « Belle de Malicorne » à Saint-Barthélemy d'Anjou
rue Belle de Malicorne
Construction de 38 logements collectifs sociaux**

↳ **Présentation du plan de financement et de la grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 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 programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de construction de deux immeubles de 38 logements locatifs sociaux « Résidence Belle de Malicorne », rue Belle de Malicorne à Saint Barthélemy d'Anjou, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 23 logements PLUS
- construction de 15 logements PLAI

Cette opération de 38 logements (14 types II, 14 types III, 10 types IV) représente une surface habitable de 2 402 m² et dispose de 34 garages boxés, 4 places de stationnement aérien et 5 jardins.

Le coût de revient est de 6 758 311 € ; soit 177 850.29 € au logement et 2 813 € au m² de surface habitable.

Le plan de financement des 23 logements PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES TTC EN € (10 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	3 235 861	77 %	Subvention Etat	23 900	1 %
Honoraires	340 391	8 %	Subvention ALM	87 818	2 %
Charge Foncière	629 221	15 %	Subvention Action Logement	17 250	0 %
			Emprunt CDC PLUS 50 ans	415 000	10 %
			Emprunt CDC PLUS 40 ans	2 032 000	48 %
			Emprunt Action Logement	326 000	8 %
			Fonds propres	1 303 505	31 %
TOTAL	4 205 473	100 %	TOTAL	4 205 473	100 %

647/DAF/BU/09/04/2024

Page 2/3

Et celui des 15 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES TTC 5.5 %			RECETTES		
Coût bâtiment	1 964 257	77 %	Subvention Etat	98 400	4 %
Honoraires	206 627	8 %	Subvention ALM	99 554	4 %
Charge Foncière	381 954	15 %	Subvention Action Logement	22 500	1 %
			Emprunt CDC PLAI 40 ans	1 251 000	49 %
			Emprunt CDC PLAI 50 ans	226 000	9 %
			Emprunt Action Logement	30 000	1 %
			Fonds propres	825 384	32 %
TOTAL	2 552 838	100 %	TOTAL	2 552 838	100 %

Ci-après la grille de loyers proposés à partir des éléments transmis au Délégué des aides à la Pierre, sur la base du L.M.Zone au 1^{er} janvier 2021.

		P.U. CONVENTIONNE	P.U. APPLIQUE
PLUS collectif	m ² SU/ mois	6.18	6.18
PLAI collectif	m ² SU/ mois	5.53	5.53

N°	Type	Financement	Surface Utile (m ²)	PU Loyer Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation Alh	Loyer Pratiqué
A	IV	PLUS	80,38	6,18	1,00	496,75	1,00	496,75
B	III	PLUS	65,50	6,18	1,00	404,79	1,00	404,79
C	IV	PLAI Ressource	86,97	5,53	1,00	480,94	1,00	480,94
D	III	PLUS	72,16	6,18	1,00	445,92	1,00	445,92
E	IV	PLUS	86,97	6,18	1,00	537,47	1,00	537,47
F	III	PLAI Ressource	72,16	5,53	1,00	399,02	1,00	399,02
B101	IV	PLUS	88,29	6,18	1,00	545,63	1,00	545,63
B102	III	PLUS	71,69	6,18	1,00	443,04	1,00	443,04
B103	II	PLAI Ressource	51,20	5,53	1,00	283,14	1,00	283,14
B104	II	PLUS	50,95	6,18	1,00	314,87	1,00	314,87
B105	II	PLUS	51,35	6,18	1,00	317,34	1,00	317,34
B106	III	PLUS	70,94	6,18	1,00	438,41	1,00	438,41
B107	IV	PLAI Ressource	87,26	5,53	1,00	482,55	1,00	482,55
B108	II	PLAI Ressource	47,08	5,53	1,00	260,35	1,00	260,35
B109	III	PLAI Ressource	71,08	5,53	1,00	393,07	1,00	393,07
B201	IV	PLAI Ressource	96,18	5,53	1,00	531,88	1,00	531,88
B202	III	PLAI Ressource	79,46	5,53	1,00	439,41	1,00	439,41
B203	II	PLUS	51,98	6,18	1,00	321,21	1,00	321,21

647/DAF/BU/09/04/2024

Page 3/3

N°	Type	Financement	Surface Utile (m ²)	PU Loyer Conventiionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventiionné	Modulation ALh	Loyer Pratiiqué
B204	II	PLUS	51,81	6,18	1,00	320,15	1,00	320,15
B205	II	PLUS	51,34	6,18	1,00	317,28	1,00	317,28
B206	III	PLUS	78,83	6,18	1,00	487,17	1,00	487,17
B207	IV	PLUS	91,09	6,18	1,00	562,91	1,00	562,91
B208	II	PLAI Ressource	47,08	5,53	1,00	260,35	1,00	260,35
B209	III	PLUS	72,36	6,18	1,00	447,15	1,00	447,15
B301	IV	PLUS	97,12	6,18	1,00	600,17	1,00	600,17
B302	III	PLUS	79,87	6,18	1,00	493,60	1,00	493,60
B303	II	PLAI Ressource	51,89	5,53	1,00	286,92	1,00	286,92
B304	II	PLUS	52,21	6,18	1,00	322,63	1,00	322,63
B305	II	PLUS	51,67	6,18	1,00	319,29	1,00	319,29
B306	III	PLUS	79,78	6,18	1,00	493,01	1,00	493,01
B307	IV	PLAI Ressource	92,10	5,53	1,00	509,31	1,00	509,31
B308	II	PLAI Ressource	47,08	5,53	1,00	260,35	1,00	260,35
B309	III	PLAI Ressource	73,73	5,53	1,00	407,73	1,00	407,73
B401	IV	PLUS	96,18	6,18	1,00	594,39	1,00	594,39
B402	III	PLUS	79,46	6,18	1,00	491,06	1,00	491,06
B403	II	PLAI Ressource	51,98	5,53	1,00	287,42	1,00	287,42
B404	II	PLUS	51,81	6,18	1,00	320,15	1,00	320,15
B405	III	PLAI Ressource	72,36	5,53	1,00	400,12	1,00	400,12
			2 651,35			15 716,97		15 716,97

Garages boxés :

PLUS : €/mois : 20,00 €

PLAI : €/mois : 20,00 €

Parkings aériens :

PLUS : €/mois : 5,00 €

PLAI : €/mois : 5,00 €

Terrasses :

PLUS : €/mois : 6,00 €

PLAI : €/mois : 6,00 €

~ ~

A cet effet, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat adopte le plan de financement ainsi que la grille des loyers qui lui sont proposés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

648/DAF/BU/09/04/2024

**Rives du Loir en Anjou – Villevêque
Résidence « Stellaria »
Construction de 8 logements intermédiaires sociaux
1 à 8 rue de la Cardamine**

↳ **Présentation du plan de financement et de la grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 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 programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de reconstitution ANRU de 8 logements locatifs sociaux « Résidence Stellaria », 1 à 8 rue de la Cardamine à Villevêque, commune déléguée de Rives-du-Loir-en-Anjou, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 3 logements PLUS,
- construction de 5 logements PLAI.

Cette opération de 8 logements (2 types II, 4 types III, 2 types IV) représente une surface habitable de 511 m² et dispose de 8 places de stationnement aérien et 4 jardins.

Le coût de revient est de 1 535 706 € ; soit 191 963.21 € au logement et 3 002 € au m² de surface habitable.

Le plan de financement des 3 logements PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES TTC EN € 5.5 %			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	434 886	77 %	Subvention ALM	22 200	4 %
Honoraires	48 952	9 %			
Charge Foncière	82 837	15 %	Emprunt CDC PLUS 40 ans	260 000	46 %
			Emprunt CDC PLUS 50 ans	78 000	14 %
			Emprunt NPNRU	20 100	3 %
			Fonds propres	186 375	33 %
TOTAL	566 675	100 %	TOTAL	566 675	100 %

648/DAF/BU/09/04/2024

Page 2/2

Et celui des 5 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES TTC EN € (5.5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	743 666	77 %	Subvention NPNRU	31 500	3 %
Honoraires	83 709	9 %	Subvention ALM	52 000	5 %
Charge Foncière	141 654	15 %			
			Emprunt CDC PLAI 40 ans	393 000	41 %
			Emprunt CDC PLAI 50 ans	133 000	14 %
			Emprunt NPNRU	39 500	4 %
			Fonds propres	320 030	33 %
TOTAL	969 030	100 %	TOTAL	969 030	100 %

Ci-après la grille de loyers proposés à partir des éléments transmis au Délégué des aides à la Pierre, sur la base du L.M.Zone au 1er janvier 2022.

		P.U. CONVENTIONNE	P.U. APPLIQUE
PLUS collectif	m ² SU/ mois	5.95	5.95
PLAI collectif	m ² SU/ mois	5.24	5.24

N°	Type	Financement	Surface Utile (m ²)	PU Loyer Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation ALh	Loyer Pratiqué
A001	II	PLUS	55,85	5,95	1,00	332,31	1,00	332,31
A002	IV	PLAI Ressource	79,74	5,24	1,00	417,84	1,00	417,84
A101	III	PLAI Ressource	74,60	5,24	1,00	390,90	1,00	390,90
A102	III	PLAI Ressource	74,60	5,24	1,00	390,90	1,00	390,90
B001	IV	PLUS	79,75	5,95	1,00	474,51	1,00	474,51
B002	II	PLAI Ressource	55,87	5,24	1,00	292,76	1,00	292,76
B101	III	PLAI Ressource	74,61	5,24	1,00	390,96	1,00	390,96
B102	III	PLUS	74,60	5,95	1,00	443,87	1,00	443,87
			569,62			3 134,05		3 134,05

Parkings aériens :

PLUS : €/mois : 8,00 €

PLAI : €/mois : 8,00 €

Jardins :

PLUS : €/mois : 12,00 €

PLAI : €/mois : 9,00 €

✍

A cet effet, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat adopte le plan de financement ainsi que la grille des loyers qui lui sont proposés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

649/DAF/BU/09/04/2024

« Villas Stellaria » - Rives du Loir en Anjou – Villevêque Construction de 5 logements individuels sociaux 2 à 10 allée du Flûteau à Villevêque

↳ Présentation du plan de financement et de la grille de loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 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 programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de construction de 5 logements locatifs sociaux « Villas Stellaria », 2 à 10 allée du Flûteau à Villevêque, commune déléguée de Rives-du-Loir-en-Anjou, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 3 logements PLUS,
- construction de 2 logements PLAI.

Cette opération de 5 logements (3 types IV, 2 types V) représente une surface habitable de 450 m² et dispose de 5 garages boxés et 5 jardins.

Le coût de revient est de 1 352 822 € ; soit 270 564.36 € au logement et 3 001 € au m² de surface habitable.

Le plan de financement des 3 logements PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES TTC EN € (5.5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	548 297	68 %	Subvention Etat	4 500	1 %
Honoraires	65 732	8 %			
Charge Foncière	189 547	24 %	Emprunt CDC PLUS 40 ans	437 000	54 %
			Emprunt CDC PLUS 50 ans	141 000	18 %
			Emprunt Action Logement	20 000	2 %
			Fonds propres	201 076	25 %
TOTAL	803 576	100 %	TOTAL	803 576	100 %

649/DAF/BU/09/04/2024
Page 2/2

Et celui des 2 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES TTC 5.5 %			RECETTES		
Coût bâtiment	374 762	68 %	Subvention Etat	13 000	2 %
Honoraires	44 928	8 %			
Charge Foncière	129 556	24 %	Emprunt CDC PLAI 40 ans	305 000	56 %
			Emprunt CDC PLAI 50 ans	94 000	17 %
			Fonds propres	137 246	25 %
TOTAL	549 246	100 %	TOTAL	549 246	100 %

Ci-après la grille de loyers proposés à partir des éléments transmis au Délégué des aides à la Pierre, sur la base du L.M.Zone au 1er janvier 2022.

		P.U. CONVENTIONNE	P.U. APPLIQUE
PLUS individuel	m ² SU/ mois	5.96	5.96
PLAI individuel	m ² SU/ mois	5.26	5.26

N°	Type	Financement	Surface Utile (m ²)	PU Loyer Conventionné	Coeff propre au Igt	Loyer Conventionné	Modulation Alh	Loyer Pratique
103	V	PLAI ACD	105,75	5,26	1,00	556,25	1,00	556,25
104	IV	PLUS	92,38	5,96	1,00	550,58	1,00	550,58
105	IV	PLUS	92,38	5,96	1,00	550,58	1,00	550,58
106	IV	PLAI Ressource	92,38	5,26	1,00	485,92	1,00	485,92
107	V	PLUS	105,13	5,96	1,00	626,57	1,00	626,57
			488,02			2 769,91		2 769,91

Garages boxés :

PLUS : €/mois : 25,00 €

PLAI : €/mois : 25,00 €

Jardins :

PLUS : €/mois : 12,00 €

PLAI : €/mois : 9,00 €

~ ~

A cet effet, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat adopte le plan de financement ainsi que la grille des loyers qui lui sont proposés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Nedjelma