

BUREAU du Conseil d'administration

25 mars 2024



DELIBERATIONS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 25 mars 2024

Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON Présidente
- Monsieur Benoît COCHET Vice-Président
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Madame Christine BLIN
- Madame Evelyne LE FLOCH
- Monsieur Didier LEVARD
- Monsieur Yves SPIESSER

- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 9 avril 2024

Angers Loire habitat

618/DP/BU/25/03/2024

**Mise en place d'une infrastructure Réseau Lora
sur l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat
et d'une plateforme de restitution de données des objets connectés**

**Lancement de la consultation des entreprises
en dialogue compétitif**



Dans le cadre de sa politique de sécurisation et d'optimisation des données numériques liés aux équipements techniques connectés, mais aussi afin d'améliorer la qualité de service, Angers Loire habitat souhaite centraliser et formaliser la restitution et le traitement de ses objets connectés sur l'ensemble de son patrimoine.

A cet égard, l'Office a pour objectif d'une part, la mise en place d'un réseau LORA qui est une technologie de communication radio bas débit et d'autre part, la mise en place d'une plateforme de restitution de données pour ses différents objets connectés.

Le marché comportera deux lots :

- **Lot 1** : mise en place d'un réseau LORA sur l'ensemble du parc de l'Office et déploiement des objets connectés associés (1000 sondes de températures, 500 capteurs VMC...), afin de récupérer les données d'exploitation et de transmettre celles-ci sur les différentes supervisions ;
- **Lot 2** : mise en place d'une plateforme de restitution de données des différents objets connectés, mais aussi des synthèses des différentes supervisions déjà existantes (télésurveillance chauffage, ascenseurs ...).

Le cout d'investissement pour déployer l'infrastructure du réseau LORA et des objets connectés est estimé à 200 000 € HT. Le cout d'exploitation qui correspond à la communication des objets connectés et la mise à disposition de la plateforme est estimé à 50 000 € HT/an.

618/DP/BU/25/03/2024
Page 2/2

Dans la mesure où le marché dépasse le seuil des 221 000 € HT et compte tenu de la complexité de ce projet, en raison des différentes technologies actuelles, du souhait de maîtriser l'enveloppe budgétaire dédiée à ce déploiement, il a été décidé de lancer une consultation des entreprises dans le cadre d'un dialogue compétitif, selon les articles L2124-4 et R2124-3 à R2124-5 Code de la Commande Publique.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises en dialogue compétitif. 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

619/DP/BU/25/03/2024

NPNRU - Résidentialisation dans le cadre des travaux de réhabilitation des quartiers de Monplaisir et de Belle-Beille

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



I - Présentation de l'opération

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain des quartiers de Monplaisir et Belle-Beille, des travaux de résidentialisation sont nécessaires après les opérations de réhabilitations et les travaux d'aménagement des espaces publics.

Les groupes immobiliers concernés sont :

Monplaisir	Belle-Beille
<ul style="list-style-type: none">- Monplaisir Tranche 1 et 2 (secteur bd Lyautey, Square Paul Valéry)- Monplaisir Tranche 3 (secteur Gallieni)	<ul style="list-style-type: none">- Belle-Beille Tranche 1 et 2 (secteur Nord de l'av. Notre Dame du Lac)- Belle-Beille Tranche 3 (secteur Boisramé)- Belle-Beille Tranche 4 (secteur Sud de l'av. Notre Dame du Lac)- Belle-Beille Tranche 5 (secteur C. Brisset)- Belle-Beille Tranche 6 (pavillons)

Nota : la résidentialisation autour du groupe immobilier Dunant a été intégrée à l'opération de réhabilitation.

Les travaux de résidentialisation pourront comprendre :

- adaptation du foncier de l'office suite aux mutations foncières (clarification des espaces publics/privés),
- aménagement des espaces extérieurs en fonction des flux piétons / vélos / véhicules (accès résidents, accès véhicules, aires de stationnements...),
- création d'espaces végétalisés (parterres, plantations, gestion de l'eau, préservation de la faune...)
- sécurisation des parcelles de l'office (clôture, barrière automatique, équipements de prévention situationnelle extérieure...),

Comme indiqué dans le plan de financement ANRU, le coût moyen lié aux travaux de résidentialisation est estimé à 6 202 € TDC / logement soit un budget global de 6 401 190 € TDC.

619/DP/BU/25/03/2024
Page 2/2

II - Consultation de la 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.

Dans la mesure où les honoraires de maîtrise d'œuvre seront supérieurs à 221 000 € HT, il y a lieu de lancer la consultation sous la forme d'une procédure avec négociation soumise à l'article R. 2124-3 3° du Code de la Commande Publique.

Le marché comportera un seul lot avec plusieurs tranches qui seront affermies en fonction de l'avancement des projets d'espaces publics, des réhabilitations et des mutations foncières.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de l'opération et de la procédure retenue. 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

620/DP/BU/25/03/2024

« Bayotière » - Bouchemaine Construction de logements locatifs sociaux et d'un pôle santé

- ↳ 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

Dans le cadre de sa politique de développement, Angers Loire habitat est en constante relation avec les collectivités et leurs aménageurs.

A la demande de la Ville de Bouchemaine, Angers Loire habitat a été retenu pour construire un ensemble immobilier comprenant outre des logements, un pôle santé destiné à accueillir des professionnels paramédicaux.

Un site a été identifié en face de la maison médicale et d'un arrêt de bus. Il s'agit d'un terrain inutilisé situé à l'angle de la rue du Artaud et de la rue de la Bayotière, actuellement cadastré section AV numéro 192, pour une contenance totale de 2 366 m².

La programmation prévisionnelle de la construction de l'immeuble en R+1+attique, encore en étude, comprendrait :

- au rez-de-chaussée : un pôle santé (infirmier, ostéopathe, kiné, sages-femmes),
- au moins 6 logements sociaux,
- un parking mutualisé pour l'immeuble.

Pour rappel, la charge foncière du terrain se répartit comme suit :

- le prix de vente du terrain, à savoir 100 000 € (au lieu de 140 000 € initiaux),
- une subvention d'un montant total de 50 000 € versée sur deux exercices par la commune.

620/DP/BU/25/03/2024
Page 2/2

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 sont inférieurs à 221 000 € HT, il y a lieu de lancer la procédure de consultation sous la forme d'une procédure adaptée soumise à l'article R2123-1-1° du CCP.

III – Lancement de la procédure de consultation des entreprises

Le coût global des travaux est estimé à ce jour à 1 220 000 € HT.

En conséquence, un marché à procédure adaptée soumis à l'article R2123-1-1° du CCP devra être lancé.



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 d'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

621/ED/BU/25/03/2024

Contrat de Ville Quartiers 2030

↳ Autorisation de signature



Le Contrat de Ville Unique (CVU) a succédé aux contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) depuis 2014. Il constitue désormais le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville. Il permet de formaliser les engagements pris par l'État, les collectivités territoriales et les autres partenaires de la politique de la ville au bénéfice des quartiers défavorisés. Il s'appuie sur le projet de territoire porté par l'intercommunalité et tient également compte des enjeux nationaux identifiés par l'État et déclinés localement : cohésion sociale, développement urbain et développement économique.

Le CVU fixe notamment le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) et prévoit l'ensemble des actions à conduire pour favoriser sa bonne articulation avec le volet social de la politique de la ville. Le parc de logements d'Angers Loire habitat est directement concerné par le NPNRU qui se déploie dans les quartiers de politique de la ville (QPV) :

- Belle-Beille
- Monplaisir
- La Roseraie
- Bédier Beauval Morellerie
- Saint-Michel
- Grand Pigeon
- Les Hauts de Saint Aubin
- Savary - Giran
- St Exupéry.

L'État et ses établissements publics, l'intercommunalité, les communes, le Département et la Région, la société civile ainsi que les autres acteurs institutionnels tels que l'OPH Angers Loire habitat (organismes de protection sociale, acteurs du logement, acteurs économiques) sont parties prenantes de la démarche contractuelle du CVU à chacune de ses étapes.

Après une première période, initiée en 2015, qui devait durer jusqu'à 2020, finalement prolongée jusqu'à début 2024, le nouveau Contrat de Ville - Quartiers 2030 va être prochainement signé pour la période 2024 - 2030, intégrant une nouvelle géographie prioritaire.

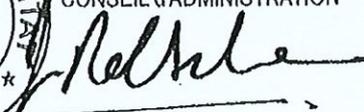
De nouvelles conventions d'abattement TFPB seront annexées à ce nouveau Contrat de Ville.



Après échanges, le Bureau du Conseil d'administration autorise la Présidente de l'OPH Angers Loire habitat, à signer le Contrat de Ville Quartiers 2030.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

622/ED/BU/25/03/2024

Angers – ZAC Plateau de la Mayenne « Résidence BIPLAN »

↳ Fixation du prix de vente des locaux d'activité



I - Présentation de l'opération

En partenariat avec Alter Cités, Angers Loire habitat a été retenu par la Ville d'Angers pour construire des logements collectifs sur la ZAC du plateau de la Mayenne situé sur la commune d'Angers. L'ilot concerné est le B14 Sud.

L'opération de construction propose un programme comme suit :

- 30 logements locatifs
- 37 logements en location-accession
- 2 locaux d'activité, l'un d'une superficie de 130 m² environ et l'autre d'une superficie de 73 m² environ

II – Fixation du prix de vente des locaux d'activité

Les travaux débuteront courant du deuxième trimestre 2024.

Il est ici précisé que les locaux d'activité seront vendus clos, brut de béton, fluides en attente.

C'est ainsi qu'il convient de déterminer la fourchette de prix.

Compte tenu du résultat de l'appel d'offres pour ce programme, il convient d'adopter la grille de prix de vente des cellules commerciales entre 2 000 et 2 600 € HT / m², avec 2 emplacements de stationnements inclus par local.

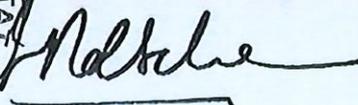


Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide la grille de prix de vente des locaux d'activité, stationnement inclus ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer les contrats et les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

623/ED/BU/25/03/2024

Angers - Les Hauts de St Aubin Opération Le Bourget

↳ Modification du prix d'acquisition du foncier



Annule et remplace la délibération 286/ED/BU/18/01/2022.

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 II),
- les seniors malades d'Alzheimer et apparentés (dans le cadre du projet ODISSEA), avec l'association France Alzheimer 49 (6 logements adaptés) et un local répit,
- les ménages orientés sur de petite typologie de logement T2/T3,
- un rez-de-chaussée actif de 210 m² environ, divisible en 2 lots,
- une micro crèche de 130 m²,

Initialement, la charge foncière négociée avec ALTER lors de l'appel à manifestation d'intérêt était de 160 € HT / m² de surface de plancher (SdP).

Il convient de modifier ce prix comme suit :

- 175 € HT / m² de SdP pour les logements locatifs sociaux ;
- 200 € HT / m² de SdP pour les surfaces dédiées aux activités.

623/ED/BU/25/03/2024
Page 2/2

Interrogé sur ce nouveau prix, le service du Domaine a donné son avis en date du 19 03 2024, qui a indiqué une valeur vénale arbitrée à 741 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur, est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 852 000 € (arrondie.) »

✍

Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide les nouveaux prix d'acquisition de foncier ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer les contrats et les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. L. L.", written over a horizontal line.

Angers Loire habitat

624/ED/BU/25/03/2024

**Angers - Les Hauts de St Aubin
Opération Le Bourget**

- ↳ **Présentation de l'opération**
- ↳ **Fixation du prix de vente du local d'activité et des places de stationnement**



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 séniors 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 séniors, dans un projet intergénérationnel au sein du pôle dédié aux jeunes actifs (10 T2),
- les séniors malades d'Alzheimer et apparentés (dans le cadre du projet ODISSEA), avec l'association France Alzheimer 49 (6 logements adaptés) et un local répit,
- les ménages orientés sur de petite typologie de logement T2/T3,
- un rez-de-chaussée actif de 210 m² environ, divisible en 2 lots,
- une micro crèche de 130 m².

II – Fixation du prix de vente du local d'activité de 210 m², divisible en 2 lots

Les travaux débiteront courant du deuxième trimestre 2024.

Il est ici précisé que le local d'activité sera vendu clos, brut de béton, fluides en attente.

Deux places de stationnement sont réservées pour le local d'activité d'un seul tenant, ou une place par lot en cas de division.

624/ED/BU/25/03/2024
Page 2/2

Compte tenu du résultat de l'appel d'offres pour ce programme, il convient d'adopter la grille de vente dans les fourchettes suivantes :

- entre 2 300 et 2 500 € HT /m² pour le local d'activité ;
- entre 20 et 24 K€ HT pour chacune des places de stationnement.



Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide la fourchette de prix de vente du local d'activité et des places de stationnement ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer les contrats et les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORMÉ
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

625/ED/BU/25/03/2024

Angers - Grand Pigeon - 24 Boulevard des Deux Croix

↳ Transformation d'usage et fixation du loyer



L'Association pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adolescent (ASEA) a récemment pris contact avec Angers Loire habitat, dans le cadre de sa recherche de nouveaux locaux sur le quartier du Grand-Pigeon.

L'association ayant notamment pour mission la prévention spécialisée, celle-ci souhaite dans le cadre de l'augmentation de ses effectifs, un nouveau local sur le secteur du Grand-Pigeon, afin de favoriser le travail des équipes éducatives du service Prévention Spécialisée intervenant auprès des jeunes.

Angers Loire habitat a alors proposé plusieurs logements dans les quartiers souhaités par l'ASEA. Cette dernière s'est positionnée sur un appartement de type IV (64 m²) situé au deuxième étage de l'immeuble adressé 24 boulevard des Deux Croix à Angers.

Le bien proposé étant un logement, il conviendra de demander un changement d'usage temporaire auprès des services de l'Etat compétents.

Lorsque le changement d'usage temporaire sera obtenu, un bail professionnel entre Angers Loire habitat et l'ASEA pourra alors être conclu.

Compte tenu de la situation actuelle, Angers Loire habitat a proposé un loyer mensuel HT et HC de 378 €, valeur avril 2024.

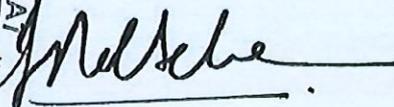


Après examen, le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide la proposition ;
- ✓ demande aux services de l'OPH de procéder à la demande de changement d'usage ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer le bail qui en découlera.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

626/ED/BU/25/03/2024

Angers - Hauts de Saint Aubin
114 Boulevard Jean Moulin

↳ Transformation d'usage et fixation du loyer



L'Association pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adolescent (ASEA) a récemment pris contact avec Angers Loire habitat, dans le cadre de sa recherche de nouveaux locaux sur le quartier des Hauts de Saint Aubin.

L'association ayant notamment pour mission la prévention spécialisée, celle-ci souhaite dans le cadre de la mise en place d'une nouvelle structure d'éducateurs, un nouveau local sur le secteur des Hauts de Saint Aubin, afin de favoriser le travail des équipes éducatives du service Prévention Spécialisée intervenant auprès des jeunes.

Angers Loire habitat a alors proposé un seul logement dans le quartier souhaité par l'ASEA. Cette dernière s'est positionnée sur un appartement de type II (47 m²) situé au sixième étage de l'immeuble adressé 114 boulevard Jean Moulin à Angers.

Le bien proposé étant un logement, il conviendra de demander un changement d'usage temporaire auprès des services de l'Etat compétents.

Lorsque le changement d'usage temporaire sera obtenu, un bail professionnel entre Angers Loire habitat et l'ASEA pourra alors être conclu.

Compte tenu de la situation actuelle, Angers Loire habitat a proposé un loyer HT et HC mensuel de 335 €, valeur avril 2024.

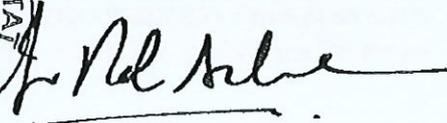


Après examen, le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide la proposition ;
- ✓ demande aux services de l'OPH de procéder à la demande de changement d'usage ;
- ✓ autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer le bail qui en découlera.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

627/DCP/BU/25/03/2024

**« Villas Félicie » à Verrières-en-Anjou
Accession sociale à la propriété**

↳ Actualisation de la grille des prix de vente



En application de son plan de développement, l'OPH Angers Loire habitat a lancé la commercialisation d'une opération de 7 maisons avec jardin et garage en accession sociale à la propriété sur la commune de Saint-Sylvain d'Anjou, commune déléguée de Verrières-en-Anjou.

Par délibération en date du 7 juin 2021, une fourchette de prix de vente et de redevances locatives ont été soumises et validées par le Bureau du Conseil d'administration.

A l'issue de cette décision, les prix de vente pratiqués ont été renseignés dans le cadre de la procédure d'agrément, à la fois dans la convention-type du 30 septembre 2021 et dans la décision de réservation d'agrément (agrément provisoire) du 5 octobre 2021, délivrées par Angers Loire Métropole en délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Afin de ne pas retarder le démarrage des travaux, il avait alors été convenu avec le délégataire des aides à la pierre de l'Etat de la possibilité de déposer une demande d'agrément provisoire sur estimation, étant dans l'incapacité, lors du dépôt, de fixer un prix de vente ajusté. La notion de « prix de vente prévisionnels pratiqués » a donc été ajoutée dans la convention-type.

Subissant les variations à la hausse au regard du contexte économique et afin de maintenir l'équilibre financier de l'opération, les prix de vente des logements ont été augmentés, en tenant compte de la dynamique du marché immobilier angevin, des capacités d'emprunt de nos clients, et ce, dans le respect des prix de vente maximums règlementaires.

L'ensemble des maisons a trouvé preneur dans le cadre du dispositif PSLA et les clients sont installés depuis décembre dernier. Ils auront la possibilité de lever l'option dans les prochains mois.

Dans le courant de l'été 2023, Angers Loire habitat a été alerté en se voyant refuser l'agrément définitif d'une autre opération du fait d'une non-conformité des prix de vente. Le délégataire des aides à la pierre a remis en cause la notion de « prix de vente prévisionnels pratiqués », considérant les prix indiqués sur la convention-type comme définitifs. En septembre 2023, une demande de mise en œuvre du droit de dérogation préfectoral pour cette opération a été sollicitée. Celle-ci nous a été refusée en novembre 2023.

627/DCP/BU/25/03/2024
Page 2/2

Ainsi, il convient de se conformer aux prix de vente mentionnés dans la convention d'Etat, permettant ainsi l'obtention du certificat administratif pour valider les futures levées d'option.

Cet accord engendre des écarts de prix en faveur des clients réservataires oscillant entre 7 563,79 € HT et 13 404,18 € HT, selon les lots. Pour apprécier l'impact tarifaire sur chacun des lots, le tableau de synthèse suivant détaille les écarts :

N°	TYPE	PRIX DE VENTE HT pratiqué et en conformité avec la convention	PRIX DE VENTE HT à la signature du contrat de réservation	Ecart HT
1	IV	191 392,60 €	200 967,02 €	9 574,42 €
2	IV	191 392,60 €	200 967,02 €	9 574,42 €
3	V	222 988,18 €	236 392,36 €	13 404,18 €
4	V	222 988,18 €	236 392,36 €	13 404,18 €
5	III	171 382,07 €	178 945,86 €	7 563,79 €
6	III	171 382,07 €	178 945,86 €	7 563,79 €
7	IV	196 179,81 €	206 711,67 €	10 531,86 €

La perte de chiffre d'affaires est estimée à ce jour à 71 616,64 €.

✍

Après examen, le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat valide l'actualisation de prix et l'impact tarifaire qui en découle, prenant acte des écarts présentés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

628/DCP/BU/25/03/2024

**« La Closerie » à Angers
Accession sociale à la propriété**

↳ Actualisation de la grille des prix de vente



En application de son plan de développement, l'OPH Angers Loire habitat a lancé la commercialisation d'une opération de 17 appartements avec espace extérieur et stationnement en sous-sol, en accession sociale à la propriété sur la commune d'Angers.

Par délibération en date du 19 octobre 2021, une fourchette de prix de vente et de redevances locatives ont été soumises et validées par le Bureau du Conseil d'administration.

A l'issue de cette décision, les prix de vente pratiqués ont été renseignés dans le cadre de la procédure d'agrément, à la fois dans la convention-type du 17 novembre 2021 et dans la décision de réservation d'agrément (agrément provisoire) du 25 novembre 2021, délivrées par Angers Loire Métropole en délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Afin de ne pas retarder le démarrage des travaux, il avait alors été convenu avec le délégataire des aides à la pierre de l'Etat de la possibilité de déposer une demande d'agrément provisoire sur estimation, étant dans l'incapacité, lors du dépôt, de fixer un prix de vente ajusté. La notion de « prix de vente prévisionnels pratiqués » a donc été ajoutée dans la convention-type.

Subissant les variations à la hausse au regard du contexte économique et afin de maintenir l'équilibre financier de l'opération, les prix de vente des logements ont été augmentés, en tenant compte de la dynamique du marché immobilier angevin, des capacités d'emprunt de nos clients, et ce, dans le respect des prix de vente maximums règlementaires.

Dans le courant de l'été 2023, Angers Loire habitat a été alerté en se voyant refuser l'agrément définitif d'une autre opération du fait d'une non-conformité des prix de vente. Le délégataire des aides à la pierre a remis en cause la notion de « prix de vente prévisionnels pratiqués », considérant les prix indiqués sur la convention-type comme définitifs.

En septembre 2023, une demande de mise en œuvre du droit de dérogation préfectoral pour cette opération a été sollicitée. Celle-ci nous a été refusée en novembre 2023.

Ainsi, il convient de se conformer aux prix de vente mentionnés dans la convention d'Etat, permettant ainsi l'obtention du certificat administratif pour valider les futures levées d'option.

Les écarts de prix en faveur des clients réservataires oscillent entre **2 872,32 € HT** et **5 265,93 € HT**, selon les lots. Pour apprécier l'impact tarifaire éventuel sur chacun des lots, le tableau de synthèse suivant détaille les écarts :

N°	TYPE	PRIX DE VENTE HT pratiqué et en conformité avec la convention	PRIX DE VENTE HT à la signature du contrat de réservation	Ecart HT
1	II	136 914,17 €	139 786,49 €	2 872,32 €
2	III	171 382,07 €	175 211,83 €	3 829,76 €
3	III	178 084,16 €	181 913,93 €	3 829,77 €
4	IV	247 977,40 €	252 764,61 €	4 787,21 €
101	III	175 211,83 €	179 041,60 €	3 829,77 €
102	II	142 658,82 €	145 531,14 €	2 872,32 €
103	II	145 531,14 €	148 403,47 €	2 872,33 €
104	III	178 084,16 €	181 913,93 €	3 829,77 €
105	IV	228 828,57 €	233 615,78 €	4 787,21 €
201	III	181 913,93 €	185 743,69 €	3 829,76 €
202	II	148 403,47 €	151 275,79 €	2 872,32 €
203	II	151 275,79 €	154 148,12 €	2 872,33 €
204	III	185 743,69 €	189 573,46 €	3 829,77 €
205	IV	238 402,99 €	243 190,20 €	4 787,21 €
301	II	153 190,67 €	156 063,00 €	2 872,33 €
302	IV	253 722,05 €	258 987,98 €	5 265,93 €
303	IV	257 551,82 €	262 817,75 €	5 265,93 €

Ne seront pas concernés les logements vendus hors dispositif PSLA et les éventuels retours à la vente. La perte maximale de chiffre d'affaires est estimée à ce jour à 65 106,04 €.



Après examen, le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat valide l'actualisation de prix et l'impact tarifaire qui en découle, prenant acte des écarts présentés.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

629/DCP/BU/25/03/2024

Vente de patrimoine

↳ Actualisation et fixation des prix de vente



Par délibération en date du 18 décembre 2023, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat a adopté la politique tarifaire pour l'année 2024. Des fourchettes de prix par groupe et par typologie sont proposées au Bureau du Conseil d'administration.

Pour rappel,

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 m², vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 5.000 € 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 jusqu'au type II, présentant une surface habitable égale ou supérieure à 59 m² seront considérés type III.

2. Les logements de type III, d'une surface habitable inférieure à 76 m², 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 m² 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).

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

**Actualisation des prix de vente
Les Pépinières à Angers :
27 au 35 rue de La Moreellerie**

Après analyse des biens et du marché, la grille de prix de vente proposée (hors politique tarifaire) est la suivante :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire et hors stationnement
Les Pépinières	T2	53 à 59 m ²	105 576 € à 249 393 €	115 000 € à 130 000 €
	T3	70 à 72 m ²	139 440 € à 304 344 €	145 000 € à 160 000 €
	T4	74 à 83 m ²	147 408 € à 350 841 €	170 000 € à 180 000 €
	T5	99 m ²	197 208 € à 418 473 €	190 000 € à 200 000 €

Les prix de vente unitaires des stationnements aériens et en sous-sol ont respectivement été fixés à 4 000 € et 10 000 €, qu'il conviendra d'ajouter aux prix de vente.

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Les Petites Pannes à Angers :
9 rue des Petites Pannes**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire et hors stationnement
Les Petites Pannes	2	52 à 54 m ²	110 396 € à 227 448 €	105 000 € à 140 000 €
	3	64 à 67 m ²	135 872 € à 282 204 €	145 000 € à 180 000 €
	4	75 à 78 m ²	159 225 € à 328 536 €	170 000 € à 220 000 €

Le prix de vente unitaire du stationnement a été fixé à 6 000 € qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Le Chêne Rond à Mûrs-Erigné :
Rue de l'Hôtel de Ville**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Le Chêne Rond	4	82 m ²	151 126 € à 270 108 €	185 000 € à 220 000 €
	5	104 m ²	191 672 € à 342 576 €	225 000 € à 270 000 €

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier La Chambre aux Deniers Angers :
21 rue de la Chambre aux Deniers

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
La Chambre aux Deniers	1	38 m ²	78 736 € à 145 578 €	90 000 € à 110 000 €
	2	52 m ²	107 744 € à 199 212 €	110 000 € à 140 000 €
	3	68 à 71 m ²	140 896 € à 272 001 €	140 000 € à 190 000 €
	4	86 m ²	178 192 € à 329 466 €	180 000 € à 220 000 €

Le prix de vente unitaire du stationnement a été fixé à entre 10 000 € et 12 000 € qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Névico à Angers :
144 rue de la Barre**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable approximative	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire et hors stationnement
Névico	T3	60 m ²	119 760 € à 233 520 €	125 000 € à 150 000 €
	T4	71 m ²	141 716 € à 276 332 €	150 000 € à 170 000 €

Le prix de vente unitaire du stationnement a été fixé à 1.1 000 € qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Groupe Paul Cézanne à Angers :
Rue Manet**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Paul Cézanne Angers	4	84 m ²	160 272 € à 317 184 €	180 000 € à 250 000 €
	5	95 m ²	181 260 € à 358 720 €	200 000 € à 260 000 €

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Clos de Genièvre à Angers :
Rue René Lacombe**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché Immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Clos de Genièvre	4	82 et 92 m ²	172 364 € à 374 256 €	195 000 € à 250 000 €
	5	94 et 95 m ²	197 588 € à 386 460 €	220 000 € à 265 000 €
	6	113 et 114 m ²	237 526 € à 463 752 €	240 000 € à 300 000 €

*Source CityScan 2024

~ ~

Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

J. Nelsche

Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Hameau de la Garenne à Angers :
Square Jean Paul Sartre et Route de la Meignanne

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Hameau de la Garenne	5	91 à 99 m ²	189 371 € à 496 782 €	190 000 € à 260 000 €

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

**Actualisation des prix de vente
Groupe La Chalouère à Angers :
75 rue de la Chalouère**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
La Chalouère Angers	2	52 à 54 m ²	117 624 € à 231 876 €	100 000 € à 130 000 €
	3	68 m ²	153 816 € à 291 992 €	130 000 € à 170 000 €
	4	86 m ²	194 532 € à 369 284 €	160 000 € à 200 000 €

Le prix de vente unitaire du stationnement a été fixé à 9 000 € qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Le Brionneau à Angers :
17 rue Marcel Vigne**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire et hors stationnement
Le Brionneau	2	50 à 56 m ²	99 000 € à 226 576 €	90 000 € à 125 000 €
	3	65 à 70 m ²	128 700 € à 283 220 €	115 000 € à 165 000 €
	4	78 à 87 m ²	154 440 € à 352 002 €	135 000 € à 195 000 €
	5	99 à 102 m ²	196 020 € à 412 692 €	180 000 € à 215 000 €

Le prix de vente unitaire stationnement a été fixé à 12 000 € qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan 2024

~ ~

Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Nalbeche

**Actualisation des prix de vente
Groupe Mollière II à Angers :
Allée du Grand Servial**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Mollière II	3	64 et 65 m ²	134 016 € à 255 515 €	160 000 € à 190 000 €
	4	79 et 80 m ²	165 426 € à 314 480 €	180 000 € à 230 000 €
	5	96 m ²	201 024 € à 377 376 €	210 000 € à 260 000 €
	7	123 m ²	257 562 € à 483 513 €	260 000 € à 290 000 €

*Source CityScan 2024

20 26

Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Groupe Clos de Mollière à Angers :
Rue Colette et square Guillaume Barclay**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Clos de Mollière	T4	81 m ²	169 614 € à 318 411 €	180 000 € à 220 000 €
	T5	99 m ²	207 306 € à 389 169 €	210 000 € à 250 000 €
	T6	110 m ²	230 340 € à 432 410 €	225 000 € à 270 000 €

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Ensemble immobilier Grand Douzillé à Angers :
Rue du Grand Douzillé**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Grand Douzillé	4	76 m ²	128 516 € à 254 752 €	150 000 € à 190 000 €
	5	87 m ²	147 117 € à 291 624 €	170 000 € à 220 000 €

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Groupe Solférino à Angers :
rue de Touraine et rue Lézin Goyer**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Solférino	3	67 m ²	120 466 € à 231 150 €	140 000 € à 170 000 €
	4	80 m ²	143 840 € à 276 000 €	165 000 € à 200 000 €
	5	97 m ²	174 406 € à 334 650 €	195 000 € à 240 000 €
	6	109 m ²	195 982 € à 376 050 €	220 000 € à 265 000 €

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Actualisation des prix de vente
Groupe Clos de Bourgogne à Angers :
8 au 14B rue de Bourgogne**

Après analyse des biens et du marché, les fourchettes des prix de vente par typologie proposées (hors politique tarifaire) sont les suivantes :

Groupe	Type	Surface habitable	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Clos de Bourgogne	T3	64 m ²	110 656 € à 206 720 €	140 000 € à 170 000 €
	T4	88 m ²	152 152 € à 284 240 €	170 000 € à 200 000 €
	T5	97 m ²	167 713 € à 313 310 €	190 000 € à 240 000 €
	T6	122 m ²	210 938 € à 394 060 €	230 000 € à 270 000 €

Pour les logements T3, T4 et T5, le stationnement est séparé et sera vendu 10 000 € l'unité.

*Source CityScan 2024



Après exposé du dossier, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide les fourchettes de prix proposées.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

630/DAF/BU/25/03/2024

**Ligne de trésorerie de 20 M€
en préfinancement des travaux de construction
de 3 résidences étudiantes à Angers (620 logements)**

**↳ Autorisation de souscription d'un crédit multi-index
au format resonance social d'un montant de
20 millions d'euros auprès du Crédit-Agricole**



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.

Angers Loire habitat a été mandaté pour construire environ 600 logements à destination prioritaire des étudiants boursiers de l'université d'Angers.

Après étude de plus d'une dizaine de terrains, trois sites ont été finalement retenus pour 620 logements sur le site de Belle-Beille :

- Science Est : 154 logements
- Lettres Est : 210 logements
- Lakanal : 256 logements

Dans le cadre de la construction de ces 3 résidences universitaires qui se réalisera sur une durée de 12 à 18 mois maximum permettant une livraison à la rentrée 2025, il est envisagé de couvrir les besoins temporaires de la phase travaux par deux lignes de trésorerie pour un montant total de 45 M€. Ces lignes de trésorerie seront mises en place dans l'attente de la mobilisation des prêts réglementés qui interviendra à la livraison des résidences.

Pour répondre aux besoins, il a été décidé de recourir à deux lignes de trésorerie de 25 M€ et 20 M€.

Après consultation, il est proposé au Bureau du Conseil d'administration de retenir la proposition du Crédit Agricole Anjou Maine pour le « Crédit Multi Index » de 20 M€ avec les caractéristiques suivantes :

Article 1 : Souscription d'un CREDIT MULTI INDEX AU FORMAT RESONANCE SOCIAL

- Objet : financement des besoins temporaires de la phase travaux pour la construction de 3 résidences universitaires à destination prioritaire des étudiants boursiers de l'université d'Angers.
- Prêteur : Caisse Régionale de Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine

630/DAF/BU/25/03/2024
Page 2/2

- Domiciliaire des flux : Crédit Agricole CIB
- Montant : 20 000 000 EUR (vingt millions d'euros)
- Date de Remboursement final : 30/09/2025
- Type d'amortissement : In fine
- Fréquence de paiement des intérêts : Mensuelle
- Commission de mouvement : Néant
- Commission non utilisation : Néant
- Frais de dossier : 0.10 % du concours, soit 20 000 euros (vingt mille euros)
- Garantie: Sans garantie

Article 2 : Principes de fonctionnement du contrat

- Période de mobilisation de la date de signature de la Convention jusqu'au 30/09/2025 (date de fin de mobilisation et d'échéance finale)
- Encours mobilisable avec indexation sur Euribor 3 Mois moyenné + 0.398 %, le tout flooré à + 0.398 %
- Modification de taux possible selon les conditions de marché (cf. stratégie spécifique), soumis à l'accord du Prêteur et du Domiciliaire
- Remboursements anticipés définitifs possibles moyennant éventuellement le paiement d'une indemnité selon conditions de marché, en cas d'indexation en Stratégie Spécifique. Aucune indemnité ne sera due en cas d'indexation à taux révisable.

Article 3 : Indexations de taux disponibles

- Index de Mobilisation :
 - Euribor 3 Mois moyenné augmenté d'une marge de 0.398 % l'an (disponible pendant la phase de mobilisation), le tout flooré à 0.398 % (base Exact/360)
 - Possibilité d'effectuer des modifications de taux auxquels cas les marges applicables aux index susvisés seront déterminées selon les conditions de marché.
- Stratégie Spécifique (index, seuil et niveaux à déterminer selon les conditions de marché et modalités prévues dans la Convention) :
 - Taux Fixe
 - Taux Alternatif (plafonné) qui correspond, pour chaque période d'intérêt, soit à un taux fixe soit à un taux variable en fonction de la position d'un des index prévus dans la convention par rapport à un seuil déterminé (Le taux variable est composé d'un des index prévus dans la convention augmenté d'une marge déterminée). Le taux variable du Taux Alternatif pourra le cas échéant être plafonné à un taux fixe dit « Taux Plafond ».



Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer le contrat réglant les conditions de cette ligne de trésorerie proposée par le Crédit Agricole et les demandes de réalisation des fonds.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

631/DAF/BU/25/03/2024

**Ligne de trésorerie de 25 M€
en préfinancement des travaux de construction
de 3 résidences étudiantes à Angers (620 logements)**

**↳ Autorisation de souscription d'un crédit de
25 millions d'euros auprès de la Banque Populaire Grand Ouest**



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.

Angers Loire habitat a été mandaté pour construire environ 600 logements à destination prioritaire des étudiants boursiers de l'université d'Angers.

Après étude de plus d'une dizaine de terrains, trois sites ont été finalement retenus pour 620 logements sur le site de Belle-Beille :

- Science Est : 154 logements
- Lettres Est : 210 logements
- Lakanal : 256 logements

Dans le cadre de la construction de ces 3 résidences universitaires qui se réalisera sur une durée de 12 à 18 mois maximum permettant une livraison à la rentrée 2025, il est envisagé de couvrir les besoins temporaires de la phase travaux par deux lignes de trésorerie pour un montant total de 45 M€. Ces lignes de trésorerie seront mises en place dans l'attente de la mobilisation des prêts réglementés qui interviendra à la livraison des résidences.

Pour répondre aux besoins, il a été décidé de recourir à deux lignes de trésorerie de 25 M€ et 20 M€.

Après consultation de 5 établissements financiers (ARKEA, Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire, La banque Postale, Banque Populaire Grand Ouest et Crédit Agricole Anjou Maine), il est proposé au Bureau du Conseil d'administration de retenir la proposition de la **Banque Populaire Grand Ouest** pour la ligne de trésorerie de 25 M€ avec les caractéristiques suivantes :

- Montant : 25 millions d'euros
- Durée : 12 mois renouvelable 6 mois
- Taux variable : Euribor 3 Mois + 0,35 % de marge

631/DAF/BU/25/03/2024
Page 2/2

- Commission de mouvement : néant
- Commission non utilisation : néant
- Commission d'engagement : 0.10 % du montant de l'autorisation notifiée payable trimestriellement
- Frais de dossier : néant
- Garantie : sans garantie

✍

Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer le contrat réglant les conditions de cette ligne de trésorerie proposée par la Banque Populaire Grand Ouest et les demandes de réalisation des fonds.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]