

BUREAU du Conseil d'administration

25 mars 2025



DELIBERATIONS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 25 mars 2025

Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON **Présidente**
- Monsieur Benoît COCHET **Vice-Président**
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Madame Christine BLIN
- Monsieur Didier LEVARD

- Monsieur Laurent BORDAS **Directeur général d'Angers Loire habitat**

Sont excusés :

- Madame Evelyne LE FLOCH **qui a donné pouvoir à C. BACHELIER-LUBIN**
- Monsieur Yves SPIESSER **qui a donné pouvoir à J. BEHRE-ROBINSON**

**Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 10 avril 2025**

Angers Loire habitat

788/DP/BU/25/03/2025

Accord-cadre à bons de commande pour la sécurisation des toitures terrasses sur l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat

↳ **Lancement de la consultation des entreprises en procédure adaptée**



Angers Loire habitat souhaite poursuivre sa politique de sécurisation des accès aux toitures terrasses sur ses ensembles immobiliers, il est donc nécessaire de lancer une nouvelle consultation pour la réalisation d'un accord-cadre à bons de commande.

L'accord-cadre précédent arrivant à échéance au 31 décembre 2025, il y a donc lieu de lancer un nouveau marché à bons de commande pour une durée de 4 ans. Ce marché prendra effet, au 1^{er} janvier 2026 et sera clôturé au 31 décembre 2029.

La valeur estimée du marché est de 60 000 € HT par année, soit une estimation de 240 000 € HT sur la globalité du marché.

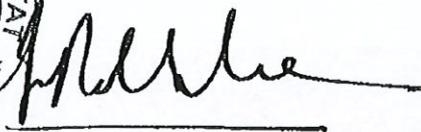
Dans la mesure où le coût des travaux connu à ce jour est estimé à 240 000 € HT et donc compris entre 221 000 € HT et 5 538 000 € HT, la consultation des entreprises doit être lancée en procédure adaptée selon les dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la Commande Publique.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises 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

789/DP/BU/25/03/2025

**Accord-cadre à bons de commande
pour le traitement des épaufrures et éclats de béton sur
les façades des immeubles de l'ensemble du patrimoine
d'Angers Loire habitat**

↳ **Lancement de la consultation des entreprises
en procédure adaptée**



Angers Loire habitat souhaite poursuivre sa politique de prévention en termes de sécurité pour les biens et les personnes sur ses ensembles immobiliers, il est donc nécessaire de lancer une nouvelle consultation pour la réalisation d'un accord-cadre à bons de commande pour le traitement des épaufrures sur les façades de nos immeubles.

Cet accord sera utilisé lors des travaux de purge, passivation des aciers et reprise des éclats de béton en façade des bâtiments ainsi que sur les balcons.

L'accord cadre précédent arrivant à échéance au 31 décembre 2025, il y a donc lieu de lancer un nouveau marché à bons de commande pour une durée de 4 ans. Ce marché prendra effet, au 1^{er} janvier 2026 et sera clôturé au 31 décembre 2029.

La valeur estimée du marché est de 150 000 € HT par année, soit une estimation de 600 000 € HT sur la globalité du marché.

Dans la mesure où le coût des travaux connu à ce jour est estimé à 600 000 € HT et donc compris entre 221 000 € HT et 5 538 000 € HT, la consultation des entreprises doit être lancée en procédure adaptée selon les dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la Commande Publique.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises et 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

790/DP/BU/25/03/2025

Accord-cadre avec passation de marchés subséquents pour les prestations de service de nettoyage des façades, toitures et abords d'immeubles sur le patrimoine d'Angers Loire habitat

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



Dans le cadre de sa programmation de travaux de renforcement de gros entretien et de délégation aux agences, Angers Loire habitat a inscrit sur plusieurs années divers travaux d'entretien et de renouvellement de composants sur l'ensemble de son patrimoine.

Cet accord-cadre concerne le nettoyage des façades, toitures et abords d'immeubles sur l'ensemble du patrimoine de l'Office.

L'accord-cadre précédent arrive à échéance au 14 juin 2025, il y a donc lieu de lancer un nouveau marché qui débutera à compter de sa notification pour une durée de quatre ans. Les marchés subséquents qui en découleront seront passés à la survenance des besoins.

Le coût de la prestation est estimé à ce jour à 215 000 € HT par année, soit une estimation de 860 000 € HT sur la durée du marché.

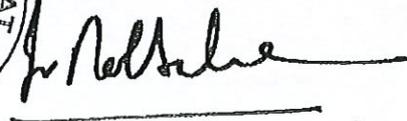
Dans la mesure où le montant estimé du contrat est supérieur à 221 000 € HT €, il y a lieu de lancer une consultation des entreprises dans le cadre d'un appel d'offres européen, selon les articles L. 2124-2 et R. 2124-2 du Code de la Commande Publique.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises et 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

791/DP/BU/25/03/2025

**Accord-cadre à bons de commande pour la réalisation de
bandes de propreté et de travaux de réaménagement
des espaces verts et terrassements**

↳ **Lancement de la consultation des entreprises
en procédure adaptée**



Dans le cadre de sa politique d'aménagement des espaces en « zérophyto », Angers Loire habitat réalise des bandes de propreté en pied de bâtiment. Ces bandes permettent de faciliter l'entretien de nos espaces en pied d'immeuble avec les tondeuses notamment et d'apporter une plus-value esthétique.

Selon les caractéristiques du site, les bandes seront en béton balayé, dalles posées sur chape ou dalles posées sur plot. Angers Loire habitat souhaite également effectuer des travaux de réaménagement et de terrassement des espaces verts.

L'accord-cadre précédent est arrivé à échéance le 31 décembre 2024, il y a donc lieu de lancer un nouveau marché à bons de commande pour une durée de 4 ans à compter de sa notification.

La valeur estimée pour la globalité du marché est de 300 000 € HT par année, soit une estimation de 1 200 000 € HT sur la globalité du marché.

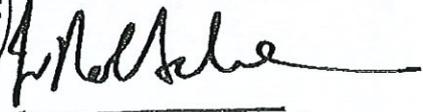
Dans la mesure où le coût des travaux connus à ce jour est estimé à 1 200 000 € HT et donc compris entre 221 000 € HT et 5 538 000 € HT, la consultation des entreprises doit être lancée en procédure adaptée selon les dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la Commande Publique.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises et 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

792/DP/BU/25/03/2025

Accord-cadre à bons de commande pour les marchés des diagnostics techniques

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



Angers Loire habitat en sa qualité de propriétaire d'immeubles bâtis et de donneur d'ordre doit effectuer des diagnostics techniques amiante, radon et plomb sur son patrimoine immobilier. Le contrat de marché de diagnostics techniques arrive à son terme en juillet 2025, il est donc nécessaire de lancer une nouvelle consultation.

Le montant prévisionnel des prestations de service est estimé à ce jour à 120 000 € HT par an et 480 000 € HT sur 4 ans.

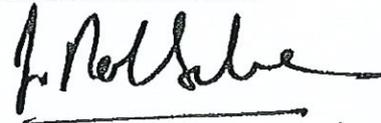
Dans la mesure où le montant estimé du contrat est supérieur à 221 000 € HT €, il y a lieu de lancer une consultation des entreprises dans le cadre d'un appel d'offres européen, selon les articles L. 2124-2 et R. 2124-2 du Code de la Commande Publique.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises et 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

793/ED/BU/25/03/2025

Saint Barthélemy d'Anjou – La Claverie

Acquisition immobilière du site de l'EPARC
à la Ville d'Angers



ALM a lancé en 2023 un appel à manifestation d'intérêt sur le site de la Claverie, situé sur la commune de Saint Barthélemy d'Anjou, Ce site comporte deux ilots :

- une propriété de la Ville d'Angers pour l'ex cuisine centrale de l'EPARC,
- une propriété du CHU pour l'ancien site de moyen séjour de la Claverie.

Après remise d'un dossier, d'une offre complémentaire et suite à audition, le groupe ARC et l'Office Public Angers Loire habitat ont été retenus.

C'est dans ce contexte que la Ville d'Angers cède l'emprise foncière de son ancienne cuisine centrale de l'EPARC incluant la cession concomitante d'un foncier appartenant au CHU.

Pour la commune sont concernées 4 parcelles cadastrées section AB numéros 631, 633, 634 et 987 avec la présence de bâtis, à savoir :

- 1 bâtiment principal correspondant à l'ancienne cuisine centrale,
- 2 bâtiments annexes correspondant aux locaux administratifs et techniques,
- 1 transformateur ENEDIS.

Une offre d'acquisition globale a été formulée au prix de 3 500 000 € net vendeur, soit un prix de 714 000 € pour la cession par la Ville d'Angers correspondant au prorata de surface cédée de foncier, soit 20.4 % de la surface totale cédée sur la Claverie.

Le service domanial a rendu un avis en date du 24 mars 2025, dans lequel il est précisé ce qui suit littéralement rapporté : « La valeur vénale totale est arbitrée à 810 000 €. 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 931 000 € (arrondi).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant. Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale. »

793/ED/BU/25/03/2025

Page 2/2

La Ville d'Angers a également obtenu un avis en date du 12 juin 2024. Dans cet avis, il est fait mention d'une « valeur vénale arbitrée à 810 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession arrondie sans justification particulière à 688 000 €. »



Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ autorise Angers Loire habitat à acquérir l'emprise foncière de l'ancienne cuisine centrale de l'EPARC à la Ville d'Angers au prix de 714 000 €, avec faculté de substitution à toute société dont Angers Loire habitat serait membre,
- ✓ autorise 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

794/DCP/BU/25/03/2025

**Opération « Biplan »
Quartier des Hauts de Saint-Aubin à Angers
37 appartements en accession sociale à la propriété**

**Etude de commercialisation
en Bail Réel Solidaire**



En application de son plan de développement, l'OPH Angers Loire habitat a lancé en septembre 2023, la commercialisation de 37 appartements en accession sociale à la propriété sur le quartier des Hauts Saint-Aubin à Angers.

Le programme a rencontré un réel succès et le chantier a pu démarrer comme prévu au premier trimestre 2024. A ce jour, 29 clients ont réservé un logement dans le cadre du dispositif PSLA (Prêt Social Location Accession). La remise des clés est prévue au deuxième trimestre 2026.

Depuis plusieurs années l'Office étudie le développement d'un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété : le Bail Réel Solidaire. Ce dispositif, sécurisé et encadré, repose sur le principe de séparation du bâti et du foncier. L'acquéreur achète son logement sur plan, tandis que le terrain reste la propriété d'un Office Foncier Solidaire (OFS) auquel il verse chaque mois une redevance. La société de coordination ALTHI est agréée OFS depuis décembre 2024, nous permettant ainsi de proposer ce nouveau produit à nos clients.

En ce début d'année, nous avons étudié la commercialité en BRS de différents programmes en cours de chantier et à venir. Les caractéristiques de l'opération Biplan nous amènent aujourd'hui à vous proposer de flécher cette opération vers ce dispositif. C'est ainsi que le stock actuel de logements et les éventuels retours à la vente pourraient être présentés à l'achat via ce nouveau dispositif.

La grille de vente et le montant des redevances foncières feront l'objet d'une délibération lors d'un prochain Bureau du Conseil d'Administration.



Le Bureau du Conseil d'Administration prend acte de la proposition formulée et accepte le principe d'étudier la commercialisation du stock actuel et des éventuels retours à la vente du programme Biplan en Bail Réel Solidaire.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORMÉ
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

