

Conseil d'administration

25 avril 2025



DELIBERATIONS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 25 avril 2025

Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON Présidente
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Madame Christine BLIN
- Monsieur Philippe BONTEMPS
- Madame Bénédicte BRETIN
- Monsieur Jean-Noël CRUCHET
- Monsieur Pascal DEBERTEIX
- Monsieur Daniel FRIDES
- Monsieur Jean-Marie GODET
- Monsieur Francis GUYTEAU
- Monsieur Bruno HOUDAYER
- Madame Isabelle JARRY
- Monsieur Jean-Marc LEGRAND
- Madame Evelyne LE FLOCH
- Monsieur Didier LEVARD
- Monsieur Eric PANSINI
- Monsieur Jean-François RAIMBAULT
- Madame Claire SCHWEITZER
- Monsieur Philippe VEYER

- Madame Viviane LE TIRILLY, Représentante du Préfet, DDT
- Monsieur Quentin LE MEUR Commissaire aux Comptes
- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

Sont excusés :

- Monsieur Olivier BOURHIS qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Monsieur Benoît COCHET qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Monsieur Yves SPIESSER qui a donné pouvoir à Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN

- Monsieur Thierry LÉBOUCHER, représentant le Comité Social et Economique

Est absent :

- Monsieur Pascal BOUET

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 14 mai 2025

Angers Loire habitat

795/DG/CA/25/04/2025

Rapport de gestion du Directeur général

Compte financier 2024 (bilan et annexes)



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

I Rapport de gestion du Directeur général

La présentation du bilan de l'exercice 2024 permet au Directeur général d'Angers Loire Habitat de rendre compte de sa gestion au Conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière, conformément aux dispositions de l'article R 421-18 du CCH.

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

II Bilan 2024

Si la gestion est relatée par le rapport de gestion du Directeur Général, le compte financier reflète les mouvements comptables générés par celle-ci et la situation financière à la fin de l'exercice 2024.

Aussi, il y a lieu de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration d'Angers Loire Habitat, le compte financier de l'exercice 2024 qui se décompose ainsi :

- compte de résultat 2024,
- bilan au 31/12/2024,
- affectations du résultat,
- autres annexes réglementaires.

A Le compte de résultat

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

	Budget 2024	Compte de résultat	Ecart
Charges	91 024 500,00 €	85 688 913,92 €	-5 335 586,08 €
Charges récupérables	17 623 500,00 €	16 822 894,11 €	-800 605,89 €
Total Charges	108 648 000,00 €	102 511 808,03 €	-6 136 191,97 €
Produits	96 700 000,00 €	95 393 093,78 €	-1 306 906,22 €
Charges récupérées	17 375 000,00 €	16 430 391,44 €	-944 608,56 €
Total Produits	114 075 000,00 €	111 823 485,22 €	-2 251 514,78 €
Résultat	5 427 000,00 €	9 311 677,19 €	3 884 677,19 €

B- Le bilan au 31/12/2024

Considérant que :

☞ la balance des comptes au 31 décembre 2024 comporte bien dans leur intégralité l'ensemble des classes I, II, III, IV, V, VI, VII, en balance d'entrée, en opérations de l'année et en soldes débiteurs et créditeurs.

☞ le total du bilan net au 31 décembre 2024, établi à partir des soldes débiteurs et créditeurs de la balance, s'élève à la somme de 698 555 845,42 €

A C T I F		P A S S I F	
		Capitaux propres	202 712 336,65 €
Actif immobilisé	589 744 247,62 €	Subventions	83 838 888,67 €
		Provisions	11 624 836,73 €
Stocks	9 162 369,00 €	Dettes financières	322 053 922,67 €
Créances	29 510 542,13 €	Dettes d'exploitation et diverses	34 144 571,90 €
Disponibilités	70 138 686,67 €	Crédit de trésorerie	44 181 288,80 €
TOTAUX	698 555 845,42 €	TOTAUX	698 555 845,42 €

795/DG/CA/25/04/2025

Page 3/3

C Affectation du résultat

Il vous est proposé d'affecter le résultat de l'exercice soit 9 311 677,19 € ainsi :

	2024	SIEG	Hors SIEG
Résultat de l'exercice	9 311 677,19 €	8 274 982,56 €	1 036 694,63 €
Affectation en réserves sur cessions immobilières (10685.)	5 356 551,08 €	5 356 551,08 €	0 €
Affectation en excédent exploitation affecté à l'investissement (10672.)	3 955 126,11 €	2 918 431,48 €	1 036 694,63 €

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



Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :

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

- ✓ *approuve le rapport de gestion présenté par le Directeur général pour l'année 2024 et donne quitus à ce dernier ;*
- ✓ *adopte le compte financier 2024 d'Angers Loire habitat et :*
 - *arrête définitivement le total du bilan au montant net de 698 555 845,42 €*
 - *décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 9 311 677,19 €*
 - *au compte 106851 « réserve sur cessions immobilières – activités relevant du SIEG depuis 2021 » pour 5 356 551,08 €*
 - *au compte 106718 « excédents d'exploitation affectés à l'investissement – activités relevant du SIEG depuis 2021 », hors Organisme foncier solidaire » pour 2 918 431,48 €*
 - *au compte 10672 « excédents d'exploitation affectés à l'investissement – activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021 » pour 1 036 694,63 €.*

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

796/DAF/CA/25/04/2025

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



Conformément aux dispositions de l'article R 433-6 du Code de Construction et de l'Habitation (CCH), les marchés supérieurs aux seuils mentionnés à l'article L2124-1 du Code la Commande Publique (CCP) font l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au Conseil d'administration.

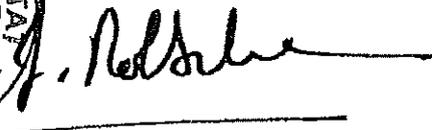
Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.



Après exposé du dossier, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du rapport des marchés de l'exercice 2024 qui lui a été présenté.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

797/DCP/CA/25/04/2025

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

Bilan de l'activité et des attributions 2024



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

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

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

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

En 2024, la CALEOL s'est réunie 59 fois aux fins d'attributions et a procédé à l'examen de 3 218 dossiers. 11 séances ont été dédiées à la mise en location de programmes neufs, dont une séance portant sur l'attribution de 60 logements seniors ayant nécessité l'écriture d'orientations particulières d'attribution au regard de la spécificité du programme orienté accompagnement du vieillissement et de la perte d'autonomie.

Une séance spécifique a été dédiée à l'examen de l'occupation des logements. 430 situations ont ainsi été soumises à l'examen des membres de la CALEOL (locataires en situation de handicap ou perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté).

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



Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du bilan de l'activité de la CALEOL et des attributions effectuées par l'Office en 2024.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

798/DCP/CA/25/04/2025

Conseil de Concertation Locative d'Angers Loire habitat

Bilan de l'année 2024



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

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce Plan de Concertation Locative pour l'année 2024, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni, à deux reprises, en séances plénières :

- le 29 mai 2024,
- le 19 novembre 2024.

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

- régularisation des charges 2023,
- chèque énergie,
- bilan de la vente de patrimoine et programmation CUS 2024-2025,
- programmes neufs et réhabilitations 2024-2026,
- bilan des relogements NPNRU,
- contrat de Ville Quartiers 2023 – Nouvelle charte GUSP,
- résultats enquête de satisfaction « propreté »,
- bilan de la campagne sur la dématérialisation des avis de paiement,
- engagements qualité de service,
- modalités de renouvellement des détecteurs autonomes de fumées - modalités.

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

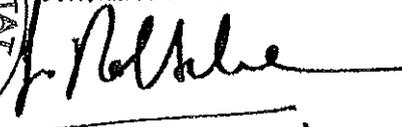
- commission « Charges et régularisation annuelle » : 3 juin 2024,
- commission « Tranquillité résidentielle » : 11 juin 2024,
- commission « Propreté » : 19 novembre 2024.



Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte du bilan du Conseil de Concertation Locative pour l'année 2024.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

799/DAF/CA/25/04/2025

Désignation d'un Commissaire aux comptes



Conformément aux dispositions de l'article L.823-1 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Or, pour les Offices, ce choix est effectué par le Conseil d'administration. L'article R423-27 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) traite du défaut de nomination.

Dans le cadre du renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes, Angers Loire habitat a lancé une consultation en procédure adaptée soumise aux dispositions du code de la commande publique entré en vigueur le 1er avril 2019.

Dans le cadre d'une procédure adaptée au sens de l'article R2123-1 1° du Code de la Commande Publique (CCP) (montant inférieur à 221 000 €), une annonce par voie dématérialisée a été réalisée et le dossier comprenant le cahier des charges, le contrat simplifié et le bordereau de prix a été retiré par quatorze cabinets.

La réponse devait être fournie par voie dématérialisée pour le 17 février 2025 à 12h00 au plus tard. Six cabinets ont répondu dans les délais impartis.

Après étude des différentes candidatures, il est proposé de retenir l'offre de la Société TGS France Audit représentée par Monsieur Quentin LE MEUR : 1, rue du Tertre – 49070 Beaucouzé, comme commissaire aux comptes titulaire pour un montant annuel de 22 000 HT, soit 132 000 € pour les six exercices 2025 à 2030.

Il n'est pas proposé de désigner un commissaire aux comptes suppléant. En effet, la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016, appelée loi Sapin II, a supprimé du livre 8 du Code de Commerce (article L.823-1) l'obligation de désigner un commissaire aux comptes suppléant dès lors que le titulaire est une personne morale comprenant au moins deux associés signataires. Les OPH doivent se référer à cet article du Code de Commerce à défaut d'élément suffisant en la matière dans le CCH.

TGS France Audit est une société de commissariat aux comptes qui remplit les conditions permettant de dispenser Angers Loire habitat de nommer un commissaire aux comptes suppléant.

✍

Après avoir pris connaissance des éléments du dossier, le Conseil d'administration de l'OPH :

- ✓ *désigne la Société TGS France, représentée par Monsieur Quentin LE MEUR, comme Commissaire aux comptes titulaire pour les six exercices 2025 à 2030*
- ✓ *autorise le Directeur général d'Angers Loire habitat à signer le marché qui en découle.*

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

800/DAF/CA/25/04/2025

Création d'un syndic de copropriété dans la société de coordination ALTHI



La loi Elan a obligé à repenser le tissu des organismes de logements sociaux et les SEM. Angers Loire habitat et la SOCLOVA ont créé une société de coordination ALTHI afin de répondre à ces obligations.

Dans le cadre du 1^{er} alinéa de l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration définit la stratégie générale d'ALTHI et doit donc se positionner sur les axes de développement de la société de coordination dont ALTHI est actionnaire majoritaire.

Ainsi, dans le cadre du plan d'actions de développement de la société de coordination ALTHI, son Conseil d'administration a validé l'intérêt stratégique de créer un syndic de copropriété en son sein pour le patrimoine d'Angers Loire habitat et de la Soclova. Des études ont été réalisées par les équipes des deux entités accompagnées par le cabinet Aatiko. A la présentation de celles-ci, le Conseil d'administration d'ALTHI a confirmé, dans sa séance du 19 novembre 2024, le principe de sa création.

Cadre juridique de la mission de Syndic au sein de la société de coordination ALTHI

Il résulte du dernier alinéa de l'article L. 423-1-2 du CCH que la société de coordination peut avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée, après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Il résulte de l'article L.422-2 alinéa 22 de ce code que la Société de coordination a également pour objet d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elle peut également, dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions.

Dans ces conditions, un dossier d'agrément ALTHI est nécessaire pour intégrer l'activité de syndic dans l'objet social de la société de coordination. Il sera déposé en juin 2025 auprès du Ministère de tutelle après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Auparavant, des étapes nécessaires auprès des collectivités et des actionnaires d'ALTHI sont en cours de réalisation.

Le Conseil municipal de la Ville d'Angers du 27 janvier 2025 et le Conseil de Communauté d'Angers Loire Métropole du 10 février 2025 ont :

- approuvé le projet,
- autorisé ALTHI à exercer l'activité de syndic de copropriétés visée à l'article L. 422-2 alinéa 22 du CCH, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 423-1-2 du CCH,
- autorisé la modification de l'objet social d'ALTHI en conséquence,
- également autorisé la demande d'agrément spécial.

Le Conseil d'administration de la Soclova du 12 mars 2024 s'est prononcé favorablement sur le principe de création du syndic dans ALTHI.

Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat puis celui d'ALTHI (le 27 mai 2025) doivent se positionner sur la création du Syndic.

L'agrément obtenu, la modification de l'objet social des statuts pourra être mise au vote de l'Assemblée Générale de la société de coordination ALTHI.

Calendrier de mise en œuvre

Les études opérationnelles et la préparation de l'organisation permettront de lancer l'activité en septembre 2025, avec l'exercice de premières missions de mandat de syndic de copropriété. Le cabinet Aatiko a accompagné l'OPH dans les études opérationnelles de 2025. Ces études sont financées par la subvention CGLLS. Ce même cabinet a été choisi pour aider au pilotage et expertises techniques permettant l'opérationnalité du syndic à la rentrée 2025 (sans subvention CGLLS).

Le planning de création du syndic d'ALTHI est le suivant :

1. Les premières études opérationnelles ont été finalisées fin 2024 ;
2. Agrément auprès du Ministère de janvier à septembre 2025 ;
3. Modification des statuts d'ALTHI suite à l'agrément ;
4. Préparation au fonctionnement du futur syndic : organisation, processus et fiches de poste, choix de logiciels, organisation administrative et mise en œuvre opérationnelle ;
5. Communication institutionnelle & commerciale : 3ème trimestre 2025 ;
6. Lancement opérationnel au 3ème trimestre 2025.

Modèle organisationnel

Afin de créer un modèle permettant de s'orienter vers un syndic d'intérêt général apportant une qualité de service en la matière, le modèle organisationnel a été dessiné autour d'une équipe dédiée, des fonctions support et des outils dédiés :

- une équipe autour d'un trinôme gestionnaire (comptable, gestionnaire, assistant), partagée entre Angers Loire habitat & Soclova dont la mise à disposition sera refacturée à ALTHI. Le CSE d'Angers Loire habitat a émis un avis favorable à cette mise à disposition de personnel au sein de la société de coordination ALTHI.
- un système d'information dédié et autonome. Le cahier des charges a été rédigé et le processus de choix est en cours avec un objectif de choix en mai 2025.

- Des processus permettant de s'appuyer sur les fonctions supports des deux entités et de bénéficier ainsi de leurs compétences. Les processus sont en cours de rédaction.

Modèle économique

→ Plan d'affaires :

Le point d'équilibre économique de l'activité Syndic réside dans le nombre de mandats de syndic et le nombre de logements gérés. Le seuil est communément cité à hauteur de 1500 lots. La bascule des copropriétés d'Angers Loire habitat des syndicats actuels vers le syndic ALTHI devrait se réaliser sur 2026. Pour des raisons contractuelles et de majorité au sein des syndicats des copropriétaires, le transfert des mandats se fera sur plusieurs années pour la Soclova.

- Point d'équilibre : 50 mandats de gestion et 1400/1500 lots
- Un tarif abordable a été estimé à 170 € TTC par logement. Il convient de regarder la modulation en fonction de la taille de la copropriété et de sa complexité en termes d'équipements.

→ Charges d'exploitation :

Pour pouvoir réaliser pleinement l'activité de syndic, trois postes vont être mis à disposition par Soclova et Angers Loire habitat. Les salaires seront refacturés à ALTHI. Le principe de mise à disposition a été présenté au CSE d'Angers Loire habitat qui a émis un avis favorable dans sa séance du 11 mars 2025. Les fonctions supports d'Alh et Soclova ainsi que des prestations propres devront être intégrés au budget de l'activité syndic dans ALTHI.

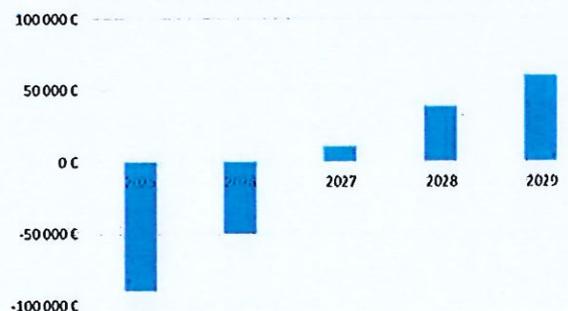
- Les résultats prévisionnels seront négatifs les premières années, le temps de la montée en charge. Ils obligeront sans doute aux deux actionnaires à apporter un soutien financier à l'activité sous forme de capitalisation ou avance en compte courant.

Ce modèle économique est en cours de finalisation.

Hypothèse d'activité en nombre de lots principaux



Evolution du compte de résultat prévisionnel



de

Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :

après avoir entendu la présentation qui lui en a été faite lors de la séance,

- ✓ *approuve, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la création d'un Syndic de copropriété en faveur de la Société de coordination ALTHI, conformément aux dispositions de l'article L. 422-2 alinéa 22*
- ✓ *approuve conformément aux dispositions de l'article L423-10 du CCH, le principe de la mise à disposition de personnel au profit de l'activité de syndic au sein d'ALTHI et toutes conventions règlementées et courantes nécessaires à la gestion de l'activité de syndic,*
- ✓ *mandate les administrateurs d'Angers Loire habitat représentant l'OPH à approuver les démarches nécessaires à l'étude, à la préparation administrative et juridique permettant le dépôt de la demande d'agrément auprès du Ministère et la mise en œuvre opérationnelle de l'activité de Syndic dans ALTHI,*
- ✓ *autorise les administrateurs et le représentant à l'assemblée générale à se prononcer sur les modifications statutaires de la société de coordination ALTHI sous condition suspensive de l'obtention de l'agrément,*
- ✓ *autorise le Directeur général, en tant que représentant Angers Loire habitat au sein de la Société de coordination ALTHI à effectuer les démarches et à signer les documents nécessaires à la création du Syndic de copropriété.*

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION

A. Reda

Angers Loire habitat

801/ED/CA/25/04/2025

Angers – Clos Lafayette

Prise de participation dans la SCCV Angers rue de Frémur



Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article L 421-1 10° du Code de la Construction et de l'habitation autorisant un Office Public de l'habitat à prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation,

Vu l'article R421-3 du CCH, soumettant à l'accord du CA et à l'EPCI de rattachement la prise de participation d'un OPH à une société,

Vu l'arrêté N° DREAL/SIAL/2024-042 du 26 décembre 2024 portant agrément de l'OFS de la SAC ALTHI, créée par ALh et la SOCLOVA,

Vu la délibération n° DEL-2025-80 du 14 avril 2025 du Conseil de Communauté d'Angers Loire Métropole, EPCI de rattachement d'ALh, autorisant l'OPH à prendre une participation dans la SCCV « Angers Rue de Frémur »,

Considérant que la présente délibération complète la délibération N° 738/ ED du 20 novembre 2024, autorisant le Directeur général d'Angers Loire habitat à engager l'opération et lui demandant d'identifier le meilleur montage permettant la sortie du programme.

Dans le cadre de la politique locale de l'Habitat, Angers Loire habitat a entrepris des négociations avec le groupe Tisserin, pour participer au montage d'une partie d'un programme immobilier à construire sur l'ancien site du village Saint Exupéry, rue de Frémur à Angers.

Dans le contexte de fortes tensions sur le marché immobilier et afin de faciliter la réalisation de parcours résidentiels, tant en locatif qu'en accession, Angers Loire habitat propose de participer à hauteur de 25 % de l'offre de l'opération intitulée Clos Lafayette à positionner en locatif social et en Bail Réel Solidaire (BRS).

L'acquisition du terrain par le groupe Tisserin a été réalisée le 18 décembre 2024, avec à suivre la création d'une société civile de construction vente (SCCV), intitulée la SCCV « Angers Rue de Frémur ».

Après de nombreux échanges et des rencontres avec des professionnels du droit, le montage proposé est une prise de participation par Angers Loire habitat dans la SCCV adhoc, à hauteur de 10 % du capital social, correspondant à la part des 6 maisons à financer en PLS.

801/ED/CA/25/04/2025
Page 2/2

Un plot intermédiaire de 8 appartements est destiné à être commercialisé en BRS permettant d'atteindre les 25 % de logements sociaux produits dans l'opération, répondant ainsi aux critères d'une SCCV dite Loi ALUR.

La SCCV dans laquelle l'OPH sera associé, procédera aux ventes en :

- VEFA des 6 logements à Angers Loire habitat à financer en PLS ;
- CLEFA des droits réels de BRS de 8 appartements à l'OFS ALTHI.

Une fois l'acquisition des lots transitoires destinés à réaliser du BRS par l'OFS, un mandat de commercialisation des logements BRS sera confié à l'Office, qui fera l'objet d'une délibération adhoc.

Des délibérations expresses seront présentées au Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat pour l'acquisition des 6 PLS et au CA d'ALTHI pour l'acquisition des BRS.

La quote-part de la participation à hauteur de 10 % est évaluée à ce jour à 208 690 €, avec une rentabilité des fonds propres investis par Angers Loire habitat annoncée par le groupe Tisserin de 14,80 %.

Précisions ici qu'une prise de participation dans une SCCV n'est pas soumise à l'avis du Domaine mais nécessite un accord préalable de la collectivité de rattachement. Cette participation a été validée par le Conseil de Communauté du 14 avril 2025.

✍

Le Conseil d'administration :

- ✓ valide le principe et les termes de la participation proposée ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à acquérir les 10 % de parts de la SCCV intitulée « Angers Rue de Frémur ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

802/ED/CA/25/04/2025

Angers – Clos Lafayette

Acceptation du mandat de commercialisation en BRS



Considérant que cette délibération complète la délibération N° 738/ ED du 20 novembre 2024, autorisant le Directeur général d'Angers Loire habitat à engager l'opération et lui demandant d'identifier le meilleur montage permettant la sortie du programme.

Dans le cadre de la politique locale de l'Habitat, Angers Loire habitat a entrepris des négociations avec le groupe Tisserin, pour participer au montage d'une partie d'un programme immobilier à construire sur l'ancien site du village Saint Exupéry, 124 rue de Frémur à Angers.

Dans le contexte de fortes tensions sur le marché immobilier et afin de faciliter la réalisation des parcours résidentiels, tant en locatif qu'en accession, Angers Loire habitat propose de participer à hauteur de 25 % de l'offre de l'opération intitulée Clos Lafayette à positionner en locatif social et en Bail Réel Solidaire (BRS).

L'acquisition du terrain par le groupe Tisserin a été réalisée le 18 décembre dernier, avec à suivre la création de la société civile de construction vente (SCCV) dénommée « Angers Rue de Frémur ».

Après de nombreux échanges, et des rencontres avec des professionnels du droit, le montage retenu est une prise de participation par Angers Loire habitat dans la SCCV adhoc, à hauteur de 10 % du capital social, correspondant à la part des 6 maisons à financer en PLS.

Un plot intermédiaire de 8 appartements est destiné à être commercialisé en BRS permettant d'atteindre les 25 % de logements sociaux produits dans l'opération, répondant ainsi aux critères d'une SCCV dite Loi ALUR.

La SCCV dans laquelle l'OPH sera associé, procédera aux ventes en :

- VEFA des 6 maisons à Angers Loire habitat à financer en PLS ;
- CLEFA des droits réels de BRS de 8 appartements à l'OFS ALTHI.

Une fois l'acquisition des lots transitoires destinés à réaliser du BRS par l'OFS, la SCCV ci-dessus dénommée donnera mandat de commercialisation pour les 8 logements visés à l'Office Angers Loire habitat conformément aux engagements pris avec ALTHI.

Les honoraires de commercialisation proposés par la SCCV à Angers Loire habitat seront de 64 840 € HT permettant la prise en charge des frais de commercialisation des 8 appartements.

Précision est ici faite que des délibérations expresses seront présentées au Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat pour l'acquisition des 6 PLS et au Conseil d'administration d'ALTHI pour l'acquisition des BRS.

20 06

Le Conseil d'administration :

- ✓ accepte le mandat de commercialisation ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer tous les mandats, conventions et actes liés aux BRS qui en découleront ;

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

803/DP/CA/25/04/2025

Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation du Patrimoine

PSSSED 2025-2034



I – Préambule

Le contexte du PSSSED repose sur la nécessité de répondre aux défis environnementaux actuels, notamment le changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Les organisations, qu'elles soient publiques ou privées, sont de plus en plus conscientes de leur impact environnemental et cherchent à adopter des pratiques durables. Le PSSSED s'inscrit dans cette démarche en fournissant un cadre pour évaluer, planifier et mettre en œuvre des actions visant à réduire les émissions de GES et à améliorer l'efficacité énergétique.

Les objectifs du PSSSED sont multiples et visent à :

- S'assurer que les bailleurs sociaux développent une vision stratégique de leur parc immobilier dans le but de respecter les objectifs de performance énergétique minimale fixés par la loi Climat Résilience (*Respect des échéances fixées par la loi Climat Résilience : janvier 2025 (classe DPE minimale : F), janvier 2028 (classe DPE minimale : E) et janvier 2034 (classe DPE minimale : D)*)
- Programmer et suivre les stratégies de décarbonation des sources d'énergie
 - Programmer la suppression de l'ensemble des chaudières fioul d'ici 2027 ;
 - Identifier l'ensemble des bâtiments des bailleurs raccordables aux Réseaux de Chaleur Urbain (RCU) dès à présent et d'ici 2030 ;
 - Prévoir l'installation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude décarbonés chaque fois que cela est techniquement possible.
- Programmer et suivre les stratégies d'adaptation du parc aux fortes chaleurs

Le présent PSSSED concerne l'ensemble des logements locatifs sociaux de l'Office, ne sont pas intégrés dans ce plan, les résidences sociales, universitaires ainsi que les locaux tertiaires et commerces.

II – Propositions stratégiques

Appréhender l'impact carbone des projets et l'énergie grise consommée :

Il faut dissocier l'acte à construire et la réhabilitation du patrimoine. En effet l'acte à construire est encadré par une réglementation environnementale forte intégrant le calcul de l'impact carbone des projets ce qui n'est pas le cas pour la réhabilitation.

Il est donc nécessaire pour les projets de réhabilitation de définir et suivre l'impact carbone de notre intervention. Pour cela une étude carbone sera systématiquement requise portant sur les postes principaux d'intervention à savoir:

- Matériaux de Façade,
- Menuiseries extérieures,
- Isolation,
- Systèmes techniques (chauffage, ECS, VMC et éclairage).

Le résultat de cette étude portera le nom de "Ic réha" pour indice carbone réhabilitation. Une corrélation entre le poids carbone de la mise en œuvre d'un élément et le gain carbone généré par celui-ci au travers des économies d'énergie permettra d'orienter nos choix (temps de retour carbone).

Etudier les solutions permettant d'améliorer le confort d'été :

L'approche du confort d'été doit être étudiée sur divers axes :

- L'isolation bâtementaire
- Les masques de protection solaire
- Les îlots de chaleur urbain

Etudier les solutions de décarbonation des énergies :

Afin de répondre aux futurs objectifs énergétiques et de réduction des émissions carbonées, portés par la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et l'objectif européen "Fit for 55", la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique doit nécessairement augmenter.

Pour atteindre cet objectif, une partie des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire existants, majoritairement carbonés à l'heure actuelle devra être remplacée par de nouvelles solutions de production de chaleur domestique.

Les actions de décarbonations seront différentes en fonction que l'on soit en bâtiment collectif ou maison individuelle. L'installation technique initiale impacte également fortement sur les possibilités d'évolution des systèmes (chauffage collectif, radiateur électrique, chaudière gaz individuelle...).

Etudier le rapport € investit et économie réalisée pour le locataire :

Chaque choix technique ou orientation stratégique énergétique a un impact sur la quittance globale du locataire. Nous pouvons mesurer l'impact de la performance du bâti sur la facture énergétique, mais il ne faut pas sous-estimer le coût de la maintenance de l'équipement et le prix de l'énergie.

III – SCENARIOS RETENUS

En fonction du patrimoine et des actions plausibles, il sera défini pour chaque site un scénario.

Pour les sites possédant un vecteur énergie élevé (>C) une action de réhabilitation sera priorisée permettant à la fois une diminution de la classe énergétique mais également la classe GES.

803/DP/CA/25/04/2025
Page 3/3

Si l'étiquette GES est supérieur à la classe C malgré un classement énergie performant (A à C), alors une solution de changement de production sera préconisée.

Pour les sites bénéficiants d'une étiquette globale entre A et C aucune action sera prévue au titre du PSEED.

Concernant les ensembles immobiliers ayant des logements partagés en classe C et D tant sur le volet énergie que sur le volet Carbone, une approche au cas par cas sera opérée en fonction de la date de la dernière réhabilitation et des travaux de GE/RC programmés à 10 ans.

L'objectif final étant de limiter pour 2034 à 5% le patrimoine classé sur le vecteur D. Les vecteurs E,F,G ne seront plus présents conformément à la réglementation.

Il en ressort :

- 7 147 logements sans scénario de décarbonation,
- 165 logements restant à être déconstruits dans le cadre de l'ANRU
- 4 922 logements bénéficiant d'un scénario de décarbonation

Le coût global du PSEED est évalué à ce jour à 70 millions d'euros HT de 2025 à 2034.

IV – LES IMPACTS FINANCIERS

Les perspectives financières de l'Office ont été analysées après l'intégration des estimations précitées. Aussi, conformément aux éléments présentés, la situation financière de l'Organisme devrait permettre d'assumer le PSEED proposé si les hypothèses prudentielles macro-économiques et exogènes avancées sont confirmées. Cependant, les simulations financières montrent que la réalisation de ce PSEED va impacter durablement les fonds propres disponibles d'Angers Loire Habitat.

Il conviendra de rester prudent en mettant à jour régulièrement les différents plans et le prévisionnel financier.

~*~

Après étude des éléments présentés, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat valide le plan simplifié de stratégie énergétique et décarbonation pour la période 2025 / 2034.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION