

**BUREAU du Conseil d'administration**

**10 juin 2025**



**DELIBERATIONS**

---

**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 10 juin 2025**

---

Sont présents :

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

Est excusé :

- Monsieur Didier LEVARD **qui a donné pouvoir à J. BEHRE-ROBINSON**

**Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public  
à compter du 25 juin 2025**

**Angers Loire habitat**

**805/DP/BU/10/06/2025**

**Requalification urbaine du Groupe immobilier Savary à Angers  
Restructuration et réhabilitation de 176 logements**

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



**I - Présentation de l'opération**

Le Bureau du Conseil d'administration a acté en séance du 2 mai 2022, le lancement des études préalables pour l'opération de réhabilitation de l'ensemble immobilier Savary à Angers, ainsi que le gel des attributions sur la barre centrale dans la perspective d'éventuels gros travaux sur ce bâtiment.

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine et du projet de réaménagement de la collectivité, Angers Loire habitat va approfondir les études sur la réhabilitation de cet ensemble immobilier, qui compte 176 logements du T1 au T6 au sein de deux barres de 88 logements, adressées :

- 7, 9, 11 passage Savary pour le bâtiment central,
- 4, 13, 15 passage Savary pour la barre donnant sur l'avenue Pasteur.

Ces travaux de réhabilitation importants, voire de restructuration, viendront valoriser le patrimoine existant et auront pour objectifs principaux :

- l'amélioration de la sécurité incendie pour se rapprocher des arrêtés et circulaires en vigueur,
- l'amélioration de l'accessibilité avec notamment le retournement des halls d'entrée au niveau des futures voies d'accès,
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (objectif niveau BBC rénovation),
- l'amélioration de la prévention situationnelle,
- le remplacement des composants en fin de vie (sanitaires, revêtements de sols, portes d'entrée ...).

805/DP/BU/10/06/2025

Page 2/2

En complément de ces objectifs, le programme de travaux sur la barre centrale intègrera également une reconfiguration des typologies :

- des logements de l'entrée n° 7 pour une vente à terme,
- des logements des entrées n° 9 et 11 pour une affectation orientée vers des locataires seniors, jeunes actifs ou étudiants.

A ce stade, l'opération de réhabilitation est estimée à 17 600 000 € TDC, soit 100 000 € TDC au logement.

## 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 conformément aux dispositions des articles L. 2124-3 et R. 2124-3 3° du Code de la Commande Publique.

~\*~

***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

*[Signature]*

**Angers Loire habitat**

**806/DP/BU/10/06/2025**

**Groupe immobilier « Baudrière » à Angers :  
résidentialisation de l'impasse du Griffon**

- ↳ **Rappel de l'opération et des travaux complémentaires**
- ↳ **Evolution du budget prévisionnel en phase projet**



**I - Présentation de l'opération et modification du programme de travaux**

Le Bureau du Conseil d'administration a acté, en séance du 1er juin 2022, le lancement des études de conception et le mode de consultation des entreprises pour la résidentialisation et la sécurisation du groupe immobilier Baudrière à Angers.

Angers Loire habitat, dans le cadre de sa mission de tranquillité résidentielle, a décidé de se porter acquéreur de l'impasse du Griffon qui sera, déclassée du domaine public. Cette impasse située entre le lycée du Sacré Cœur et notre ensemble immobilier Baudrière sera acquise un euro par Angers Loire habitat, puis sécurisée et résidentialisée afin d'assurer la tranquillité des locataires de l'Office et des commerçants.

Le cabinet d'architecture CHED est mandataire de la mission de maîtrise d'œuvre sur ce projet.

Les travaux comprenaient initialement :

- l'installation d'un portail et d'un portillon rue de la Poissonnerie dont l'utilisation sera mutualisée avec le lycée du Sacré Cœur,
- l'installation d'une grille et d'un portillon sous le porche au 23 rue Baudrière,
- la création d'un local tri permettant la collecte des déchets des locataires et des commerçants.

Au cours des études de conception, les travaux complémentaires suivants ont été ajoutés :

- la réfection complète de la voirie sur cette impasse,
- la prise en compte des exigences de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la zone identifiée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

A l'issue des études de conception, le coût des travaux a évolué de 215 000 € HT à 350 500 € HT.

806/DP/BU/10/06/2025

Page 2/2

## II - Modification du budget prévisionnel en phase Projet et consultation des entreprises

Dans la mesure où le coût des travaux connu à ce jour est estimé à 350 500 € 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 de l'article L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la Commande Publique.

~ ~

***Le Bureau du Conseil d'administration prend acte des modifications du programme de travaux 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

807/ED/BU/10/06/2025

Angers - Plateau de la Mayenne - BIPLAN

- ➔ Convention de BRS opérateur avec l'OFS ALTHI
- ➔ Autorisation de signature

~ ~

- Vu l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Vu la délibération n°285/ED/BU/18/01/2022 du Bureau du Conseil d'Administration d'Angers Loire habitat du 18 janvier 2022, autorisant le Directeur général d'Angers Loire habitat à acquérir le terrain ;
- Vu la délibération n°794/DCP/BU/25/03/2025 du Bureau du Conseil d'Administration d'Angers Loire habitat du 25 mars 2025, autorisant la commercialisation en Bail Réel Solidaire (BRS) de logements du programme BIPLAN ;
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'ALTHI en date du 27 mai 2025 ;

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 de Saint Aubin à Angers.

Dans le cadre de l'offre de logements en BRS, les caractéristiques de l'opération BIPLAN permettent aujourd'hui de proposer de développer ce nouveau dispositif sur le territoire angevin.

Il est ainsi proposé de commercialiser des logements de cette opération en BRS.

Pour la réalisation des logements en BRS, il est sollicité l'accord du présent Bureau du Conseil d'Administration d'Angers Loire habitat pour la signature de la convention BRS opérateur entre Angers Loire habitat et l'OFS.

~ ~

**Après échanges, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :**

- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer la convention BRS opérateur entre l'OPH Angers Loire habitat et l'OFS ALTHI.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION

*M. H. H.*

**Angers Loire habitat**

**808/ED/BU/10/06/2025**

**Saint Barthélemy d'Anjou - La Claverie**

**Acquisition immobilière du site de la Claverie  
au CHU d'Angers**



Angers Loire Métropole 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 moyens séjours 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 le CHU cède l'emprise foncière du site de la Claverie – anciennement un centre de soins de suite, incluant la cession concomitante d'un foncier appartenant à la Ville d'Angers.

Pour le CHU, sont concernées 4 parcelles cadastrées section AB numéros 568, 569, 570 et 580 avec la présence de bâtis, à savoir :

- 1 bâtiment principal correspondant à l'ancien centre de soins de suite du CHU,
- 1 bâtiment de logements de fonction.

Une offre d'acquisition globale a été formulée au prix de 3 500 000 € net vendeur, soit un prix de 2 786 000 € pour la cession par le CHU d'Angers correspondant au prorata de surface cédée de foncier, soit 79.6 % de la surface totale cédée sur la Claverie.

Il est ici précisé que le Conseil de surveillance du CHU a donné son avis favorable en date du 29 mars 2024 pour ladite cession au montant évoqué.

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu un avis en date du 7 mai 2025, dans lequel il est précisé ce qui suit littéralement rapporté : « La valeur vénale totale est arbitrée à 4 500 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition arrondie sans justification particulière à 4 950 000 €. 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. »

808/ED/BU/10/06/2025

Page 2/2

20 26

**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- ✓ *autorise Angers Loire habitat à acquérir l'emprise foncière de l'ancien site de moyens séjours de la Claverie au CHU, au prix de 2 786 000 €, 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**

**809/ED/BU/10/06/2025**

**Angers - Montrejeau**

**Acquisition en VEFA de 90 logements locatifs sociaux**



Un important projet d'aménagement a été développé par la Sté Cogedim sur le site de Fonteneau, rue du Grand Montrejeau – Impasse Charles Berjole à Angers.

Avec la crise immobilière actuelle, ce promoteur a annoncé en fin d'année 2023 qu'il ne donnerait pas suite à cette opération. Une recherche de repreneur a été initiée : c'est finalement le groupe MARIGNAN qui a signé une promesse de vente du terrain auprès de la propriétaire actuelle. Des négociations se sont alors ouvertes avec le repreneur de l'opération.

Au sein de ce programme, 3 bâtiments représentant 90 logements, pour une surface habitable totale d'environ 5 344 m<sup>2</sup> seraient vendus en VEFA à l'OPH Angers Loire habitat.

Lesdits 90 logements seraient répartis comme suit :

- 37 logements en locatif social ANRU dans le bâtiment A, à financer en PLAI-PLUS ANRU, pour une surface habitable d'environ 2 547 m<sup>2</sup> ;
- 23 logements en locatif social dans le bâtiment B, à financer en PLS, pour une surface habitable d'environ 1 169 m<sup>2</sup> ;
- 30 logements intermédiaires dans le bâtiment C, à financer en PLI, pour une surface habitable de 1 628 m<sup>2</sup>.

Après négociations avec le promoteur, un accord a été trouvé sur les prix suivants :

- 2 420 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, parkings inclus, pour les 37 logements ANRU du bâtiment A ;
- 2 750 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, parkings inclus, pour les 23 logements du bâtiment B ;
- 3 200 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, parkings inclus, pour les 30 logements du bâtiment C.

Interrogé sur cette acquisition en VEFA pour la globalité du programme de 90 logements, le Pôle d'évaluation domaniale a donné un avis en date du 17 avril 2025, et a indiqué : « *La valeur vénale du bien est arbitrée à 14 426 000 €. Elle est exprimée hors taxes et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition arrondie sans justification particulière à 15 868 600 €.* ».

809/ED/BU/10/06/2025  
Page 2/2

20 26

**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- ✓ *prend acte du changement de porteur de projet ;*
- ✓ *valide les conditions de l'acquisition en VEFA auprès du groupe Marignan des 90 logements, aux prix fermes, définitifs, non actualisables et non révisables sus indiqués ;*
- ✓ *autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer tous les actes qui en découleront.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Angers Loire habitat**

**810/ED/BU/10/06/2025**

**Angers – Clos Lafayette**

**Acquisition en VEFA de 6 logements à financer en PLS**



La présente délibération vient compléter la délibération du Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat portant le numéro 738/ED/BU/20/11/2024, examinée le 20 novembre 2024.

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

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 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 (à positionner en locatif social et en BRS) permettant ainsi de favoriser la sortie d'une opération globale de près de 60 logements.

Un accord a été convenu entre le groupe Tisserin et l'Office pour l'acquisition en VEFA de 6 logements individuels T5 à financer en PLS (TVA 10 %), au prix de 2 979 € HT /m<sup>2</sup> de SHAB, stationnements compris.

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu une lettre valant avis en date d 14 mai dernier, et a mentionné ce qui suit littéralement rapporté : *« Je vous informe que compte tenu de la nature des biens à acquérir et des valeurs constatées sur le marché pour des biens comparables, la valeur vénale peut être estimée par comparaison à environ 3 000 € HT /m<sup>2</sup> de SHAB ; assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ».*

Il est ici précisé que les 8 logements mentionnés dans la délibération du Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat portant le numéro 738/ED/BU/20/11/2024, sont à monter en BRS avec l'Office Foncier Solidaire ALTHI.

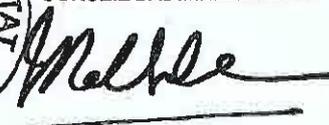


**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- ✓ valide le prix négocié pour l'acquisition en VEFA des 6 logements à financer en PLS ;
- ✓ autorise la signature par le Directeur général du l'OPH Angers Loire habitat des actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION



**Angers Loire habitat**

**811/ED/BU/10/06/2025**

**Montreuil-Juigné – Entrée de Ville – Jardins d’Adèle**

**Acquisition en VEFA de 48 logements à financer en PLS**



La présente délibération annule et remplace la délibération du Bureau du Conseil d’administration d’Angers Loire habitat dénommée 669/ED/BU/21/05/2024.

La société Bouygues Immobilier se propose d’édifier un ensemble immobilier sur un tènement foncier de la commune de Montreuil-Juigné – à l’angle de la Victor Hugo et de l’avenue de l’Europe en entrée de ville.

L’OPH a entrepris des négociations avec la société Bouygues Immobilier qui ont abouti, pour acheter en Vente en l’Etat Futur d’Achèvement une partie du programme immobilier à construire sur ce site.

Depuis, à la demande des élus ; de nouveaux échanges sont intervenus, et Angers Loire habitat se porte acquéreur en VEFA de la totalité du programme immobilier à construire sur ledit site.

Afin de permettre de « débloquer » la chaîne du logement et ainsi réactiver les parcours résidentiels actuellement gelés par la crise immobilière actuelle, il s’agirait ici d’acquérir des bâtiments en bloc destinés à élargir la gamme de logements proposés aux demandeurs d’un appartement sur le territoire.

Pour cette opération, le prix de vente, stationnement inclus, négociés avec le promoteur est de 3 048 € HT /m<sup>2</sup> de SHAB.

Un contrat de réservation est sur le point d’être signé pour l’acquisition en pleine propriété de l’ensemble immobilier dénommé « les Jardins d’Adèle » en R+3, composé de :

- 48 logements,
- 50 emplacements de parking,
- 83 emplacements pour vélo.

811/ED/BU/10/06/2025

Page 2/2

Le Pôle d'évaluation domaniale a indiqué en date du 5 mai 2025, ce qui suit littéralement rapporté : « au regard des caractéristiques du bien, telles qu'elles apparaissent dans l'état descriptif joint au dossier, et du caractère social de l'opération, qui porte sur un projet locatif social en financement PLS, pour une SHAB totale de 2 876,31 m<sup>2</sup> avec 50 parkings et 83 emplacements pour vélo, la valeur des biens est estimée par comparaison à 2 650 € du m<sup>2</sup> HT avec une marge de +15 % (soit une valeur maximale arrondie à 3 050 € du m<sup>2</sup> HT de SHAB) ».

Cette acquisition est financée en Prêt Locatif Social (PLS) pour l'ensemble des 48 logements.

~\*~

Il est à noter le départ de Monsieur Benoît COCHET, en tant que Maire de Montreuil-Juigné, au regard de l'objet de la présente délibération qui porte sur sa commune.

**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- ✓ valide les conditions de l'acquisition en VEFA ;
- ✓ autorise la signature par le Directeur général du l'OPH Angers Loire habitat de la promesse de vente et des actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

Angers Loire habitat

812/DCP/BU/10/06/2025

Villas « Lyrata » - La Membrolle-sur-Longuenée  
Commune de Longuenée-en-Anjou  
Accession sociale à la propriété

↳ Fixation de la grille des prix de vente



**Annule et remplace la délibération 698 du Bureau du Conseil d'Administration du 17/09/2024**

En application de son plan de développement, l'OPH Angers Loire habitat a lancé la commercialisation d'une opération de 12 maisons avec jardin et garage en accession sociale à la propriété à La Membrolle-sur-Longuenée, commune de Longuenée-en-Anjou.

Une erreur s'est glissée dans le calcul des surfaces utiles présentées au Bureau du Conseil d'administration du 17 septembre 2024. Les prix de vente plafonds et le montant des redevances locatives ont donc évolué.

Les prix de vente dans le cadre d'un achat en Prêt Social Location Accession ou dans le cadre d'une acquisition en Vente en l'Etat Futur d'achèvement sont :

N°	Typo	SH	SU	Prix de vente et redevances locatives proposés						Prix de vente maxi réglementaire ( 3 147 € HT SU en zone B2)		Redevance maxi règlementaire ( 9,42 €/m² SU en zone B2)	
				Prix de vente H.T	Prix de vente TTC TVA 5,5%	Prix de vente TTC TVA 5,5% n+1	Redevance locative	Prix de vente TTC TVA 20%	Prix de vente H.T	Prix de vente TTC TVA 5,5%	Prix de vente TTC TVA 5,5% n+1	Redevance locative	Prix de vente TTC TVA 20%
B1	V	94,85	100,85	267 126,24 €	281 818,18 €	279 000,00 €	806,80 €	320 551,49 €	317 374,95 €	334 830,57 €	331 482,27 €	950,01 €	380 849,94 €
B2	V	94,85	100,85	267 126,24 €	281 818,18 €	279 000,00 €	806,80 €	320 551,49 €	317 374,95 €	334 830,57 €	331 482,27 €	950,01 €	380 849,94 €
B3	IV	82,32	88,32	231 700,90 €	244 444,45 €	242 000,00 €	706,56 €	278 041,08 €	277 943,04 €	293 229,91 €	290 297,61 €	831,97 €	333 531,65 €
B4	IV	83,59	89,59	231 700,90 €	244 444,45 €	242 000,00 €	716,72 €	278 041,08 €	281 939,73 €	297 446,42 €	294 471,95 €	843,94 €	338 327,68 €
B5	IV	83,51	89,51	228 828,57 €	241 414,14 €	239 000,00 €	716,08 €	274 594,28 €	281 687,97 €	297 180,81 €	294 209,00 €	843,18 €	338 025,56 €
B6	V	95,71	101,71	272 870,89 €	287 878,79 €	285 000,00 €	813,68 €	327 445,07 €	320 081,37 €	337 685,85 €	334 308,99 €	958,11 €	384 097,64 €
E1	IV	82,06	88,06	228 828,57 €	241 414,14 €	239 000,00 €	704,48 €	274 594,28 €	277 124,82 €	292 366,69 €	289 443,02 €	829,53 €	332 549,78 €
E2	IV	82,06	88,06	231 700,90 €	244 444,45 €	242 000,00 €	704,48 €	278 041,08 €	277 124,82 €	292 366,69 €	289 443,02 €	829,53 €	332 549,78 €
E3	V	94,05	100,05	269 041,12 €	283 838,38 €	281 000,00 €	800,48 €	322 849,34 €	314 888,82 €	332 207,71 €	328 885,63 €	942,57 €	377 866,58 €
E4	V	94,07	100,07	269 041,12 €	283 838,38 €	281 000,00 €	800,56 €	322 849,34 €	314 920,29 €	332 240,91 €	328 918,50 €	942,66 €	377 904,35 €
E5	IV	82,03	88,03	228 828,57 €	241 414,14 €	239 000,00 €	704,24 €	274 594,28 €	277 030,41 €	292 267,08 €	289 344,41 €	829,24 €	332 436,49 €
E6	IV	82,03	88,03	234 573,22 €	247 474,75 €	245 000,00 €	704,24 €	281 487,86 €	277 030,41 €	292 267,08 €	289 344,41 €	829,24 €	332 436,49 €



Le Bureau du Conseil d'administration valide la grille de vente de l'opération « Les Villas Lyrata » à La Membrolle-sur-Longuenée et autorise la signature de tous les actes qui en découleront par le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL D'ADMINISTRATION

*[Signature]*

Angers Loire habitat

813/DCP/BU/10/06/2025

## Vente de patrimoine

### ↳ Actualisation et fixation des prix de vente



Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat a adopté la politique tarifaire pour l'année 2025. 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 m<sup>2</sup>, vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 5.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du 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 m<sup>2</sup> seront considérés type III.*

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

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

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

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  
Groupe Raphael Berry à Angers :  
Rues Raphael Berry 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 approximative	Marché immobilier Angevin*	Prix de vente hors politique tarifaire
Raphael Berry Angers	3	70 m <sup>2</sup>	143 990 € à 159 110 €	140 000 € à 170 000 €
	4	88 m <sup>2</sup>	181 000 € à 200 000 €	180 000 € à 200 000 €

\*Source CityScan mai 2025

~ ~

**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

813/DCP/BU/10/06/2025

## Vente de patrimoine

### ↳ Actualisation et fixation des prix de vente



Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat a adopté la politique tarifaire pour l'année 2025. 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 m<sup>2</sup>, vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 5.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du 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 m<sup>2</sup> seront considérés type III.*

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

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

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

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  
Ensemble immobilier Chagall à Angers :  
Rue Marc Chagall**

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
Chagall Angers	4	94 m <sup>2</sup>	231 992 € à 255 962 €	230 000 € à 250 000 €
	5	105 m <sup>2</sup>	259 140 € à 285 915 €	260 000 € à 280 000 €

\*Source CityScan mai 2025

20 06

**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]*

## Angers Loire habitat

813/DCP/BU/10/06/2025

### Vente de patrimoine

#### ↳ Actualisation et fixation des prix de vente



Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat a adopté la politique tarifaire pour l'année 2025. 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 m<sup>2</sup>, vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 5.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du 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 m<sup>2</sup> seront considérés type III.*

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

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

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

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  
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 <sup>2</sup>	141 120 € à 149 504 €	150 000 € à 170 000 €
	T4	88 m <sup>2</sup>	194 040 € à 205 568 €	200 000 € à 210 000 €
	T5	97 m <sup>2</sup>	213 885 € à 226 592 €	215 000 € à 230 000 €
	T6	122 m <sup>2</sup>	269 010 € à 284 992 €	240 000 € à 270 000 €

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

\*Source CityScan avril 2025

~ ~

**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

813/DCP/BU/10/06/2025

### Vente de patrimoine

#### ↳ Actualisation et fixation des prix de vente



Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat a adopté la politique tarifaire pour l'année 2025. 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 m<sup>2</sup>, vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de 5.000 € appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du 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 m<sup>2</sup> seront considérés type III.*

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

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

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

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  
Groupe Epinard à Angers :  
Chemin des Petites Pannes, rue Jean Girard et route d'Epinard**

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
Epinard	T4/T5	de 70 à 84 m <sup>2</sup>	150 010 € à 197 988 €	150 000 € à 220 000 €

\*Source CityScan mai 2025

~ ~

**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

*M. [Signature]*

## Angers Loire habitat

813/DCP/BU/10/06/2025

### Vente de patrimoine

#### ↳ Actualisation et fixation des prix de vente



Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat a adopté la politique tarifaire pour l'année 2025. 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 m<sup>2</sup>, vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de **5.000 €** appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du 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 m<sup>2</sup> seront considérés type III.*

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

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

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

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  
Ensemble immobilier Arboretum à Angers :  
Rues Sydney Bechet et Jacques Ibert**

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
Arboretum Angers	3	67 à 69 m <sup>2</sup>	152 157 € à 172 914 €	130 000 € à 150 000 €
	4	84 à 87 m <sup>2</sup>	190 764 € à 218 022 €	160 000 € à 185 000 €
	5	99 à 103 m <sup>2</sup>	224 829 € à 258 118 €	185 000 € à 210 000 €

Les stationnements seront vendus 11 000 € l'unité qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

\*Source CityScan mai 2025

~ ~

**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

814/DAF/BU/10/06/2025

### Réhabilitation de 36 logements collectifs « Commerce » à Angers

### Plan de financement et évolution des loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 421-16-7°, et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine, Angers Loire habitat a lancé une opération de réhabilitation énergétique les 36 logements du groupe immobilier Commerce à Angers.

Les adresses sont les suivantes :

- 22 rue du Commerce à Angers,
- 3 au 9 rue du Cornet à Angers.

La maîtrise d'œuvre missionnée sur cette opération est le cabinet Studio d'Architecture.

Les travaux ont démarré en septembre 2024 et devraient s'achever au 2ème trimestre 2025. Le coût de revient (TTC) de l'opération est de : 2 599 144 € (soit 72 198 € /logement).

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

DEPENSES EN € TTC			RECETTES EN €		
		%			%
Coût travaux	2 228 983	86 %	Subvention ALM	116 000	4 %
Honoraires	292 665	11 %	Subvention ETAT	54 000	2 %
Aléas	77 496	3 %			
			Emprunt CDC PAM	342 000	13 %
			Emprunt CDC PAM Eco-Prêt	1 410 000	54 %
			Fonds propres	677 144	26 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 599 144</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 599 144</b>	<b>100 %</b>

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

814/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/2

Le loyer actuel en prix unitaire annuel par surface corrigée est en moyenne de 52,97 € (soit 4,41 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer maximum applicable en prix unitaire annuel par surface corrigée est de 54,91 € (soit 4,57 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer sera porté au loyer maximal du prix unitaire de la convention, soit + 3,66 %.

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

- 22 logements seront concernés par une baisse du loyer mensuel comprise entre 3 et 12 euros.
- 14 logements seront concernés par une hausse du loyer mensuel comprise entre 3 et 17 euros.

20 06

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

815/DAF/BU/10/06/2025

**Restructuration d'un logement T12  
en résidence sociale de 6 studios  
« Ecluse » à Angers**

**Bilan d'opération**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 421-16-7°, et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de réhabilitation.

Angers Loire habitat a réalisé la restructuration d'un logement T12 en une résidence sociale de 6 studios pour l'UDAF sur le site « Ecluse » rue Prosper Bigeard à Angers.

Les travaux ont débuté en avril 2023 et se sont achevés en octobre 2023. Le coût de revient définitif est de 613 545 € contre 615 447 € au budget présenté au Bureau du Conseil d'administration.

L'écart de 1 902 € représente 0,31 % de l'opération. L'opération n'a pas consommé tous les aléas.

Les conséquences sur le plan de financement sont les suivantes :

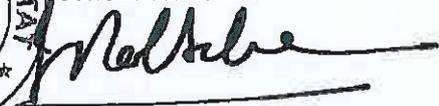
RECETTES	Prévisionnelles	Réalisées	en %	Ecart
Emprunt CDC en cours	58 214 €	58 214 €	9,49 %	0,00
Emprunt CDC PAM TLA	300 000 €	300 000 €	48,90 %	0,00
Fonds propres	257 233 €	255 331 €	41,61 %	-1 902,00
<b>TOTAL</b>	<b>615 447 €</b>	<b>613 545 €</b>	<b>100 %</b>	<b>-1 902,00</b>



**A cet effet le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat adopte le bilan d'opération ainsi présenté.**



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION



**Angers Loire habitat**

**816/DG/BU/10/06/2025**

**Recours gracieux d'Angers Loire habitat auprès  
d'Action Logement Groupe**

**↳ Indemnisation pour violation du principe de non-discrimination  
dans la distribution de la Participation des Employeurs à l'Effort de  
Construction (PEEC)**



- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment, ses articles L. 313-1, L. 313-3, L.313-17-3, R.421-16 et R.421-18 ;
- Vu l'article L. 213-32 du Code monétaire et financier ;
- Vu l'article 6.1 de la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement ;
- Vu l'article 2 de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement ;
- Vu la directive PM\_ DFP\_2\_DIRPIV adoptée par le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019 « *PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements* » ;
- Vu le jugement n° 2401335-2401336-2407124/6-1 du Tribunal administratif de Paris en date du 4 avril 2025 ;
- Vu l'article R. 421-1 du Code de justice administrative ;

Conformément aux dispositions de la convention quinquennale 2018-2022, les aides au logement social étaient notamment versées dans le cadre de « *dotations en fonds propres aux organismes du logement social* ».

Or aux termes de la directive du 5 novembre 2019, une dotation en fond propres pour le renforcement de l'effort de production de logements ne visait pas les OPH. Ces derniers ne pouvaient bénéficier de l'enveloppe relative aux dotations en fonds propres, le seul mode d'intervention envisagé étant celui des prises de participations en capital.

La convention du 25 avril 2019 relative au PIV était présentée quant à elle, comme permettant d'abonder l'intervention en fonds propres en faveur des organismes de logement social, le versement pouvant se faire sous forme de dotation en capital, ou de titres participatifs pour les OPH.

La restriction de l'intervention en dotation en fonds propres a eu pour conséquence d'évincer, de fait, les OPH de l'enveloppe globale du PIV au titre de ces dotations en fonds propres en méconnaissance du principe de non-discrimination.

Or si les OPH, du fait de leur statut d'établissement public, ne pouvaient pas recevoir de participations en capital, ils pouvaient, depuis la loi dite « ELAN », émettre des titres participatifs. Ainsi, dès le 25 novembre 2018 et notamment, à la date d'adoption de la directive du 5 novembre 2019 relative aux « dotations en fonds propres », la faculté de verser de telles dotations à l'ensemble des organismes de logement social, sans discrimination quant à leur nature juridique et l'existence ou non d'un lien capitalistique avec une entité du groupe Action Logement, aurait dû être prévue.

L'exclusion automatique des OPH alors que le mécanisme des titres participatifs permettait, déjà, une dotation en fonds propres de ces organismes, a été discriminante. Le caractère fautif de cette exclusion automatique et l'existence d'un préjudice des OPH eu égard à la perte de chance de bénéficier des financements considérés, a expressément été reconnu par le Tribunal administratif de Paris dans son jugement du 4 avril 2025.

Sur la période 2019-2022, les OPH ont été privés du bénéfice d'une enveloppe globale de 1 061.26 milliards d'euros de fonds propres (nets des titres participatifs)

Angers Loire habitat a donc subi un préjudice évalué à hauteur de **5.916 millions d'euros**.

Ce montant est déterminé par application du pourcentage de logements sociaux détenus par Angers Loire habitat, par année, au montant des dotations en fonds propres dont il a été privé.



**Après exposé du dossier, le Bureau, après en avoir délibéré, autorise le Directeur général :**

- ✓ **à solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022.**

**Cette demande de recours gracieux constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative.**



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Angers Loire habitat**

**817/ED/BU/10/06/2025**

**Sainte Gemmes sur Loire - ZAC de la Jolivetterie II**

**↳ Lancement d'opération**



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

Dans le cadre d'une concession d'aménagement conclus avec la commune de Sainte Gemmes sur Loire, ALTER, concessionnaire de la ZAC de la Jolivetterie – tranche II est propriétaire de diverses parcelles destinées à être cédées après les avoir aménagées et équipées.

Le collectif « l'Avernette » a manifesté son intérêt de mener un projet sur un des futurs ilots de la tranche II de ladite ZAC. Angers Loire habitat souhaite accompagner le groupe « l'Avernette » dans la réalisation de leur projet, en qualité d'opérateur immobilier.

Lors des multiples échanges entre la commune, l'aménageur et le collectif, Angers Loire habitat a fait part de son intérêt pour la réalisation de deux programmes de construction d'environ 15 à 20 logements collectifs chacun, en contrepartie de l'engagement d'accompagnement du collectif « l'Avernette » dans le cadre d'un programme immobilier en VEFA.

Cette proposition a été validée par la Commune de Ste Gemmes : ALTER nous a donc informé vouloir céder 3 ilots à l'Office sur cette ZAC, dans les conditions suivantes :

- un flot d'environ 2 091 m<sup>2</sup> de surface de terrain pour la réalisation d'environ 6 à 10 logements en accession libre à destination du collectif « l'Avernette » au prix de 170 € HT /m<sup>2</sup> de surface de terrain ;
- des droits à construire d'un potentiel d'environ 975 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la réalisation d'environ 15 logements en locatif social au prix de 190 € HT / m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- des droits à construire d'un potentiel d'environ 975 m<sup>2</sup> de SdP pour la réalisation d'environ 15 logements en BRS au prix de 150 € HT /m<sup>2</sup> de SdP.

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu trois avis en date des 7 et 12 mai 2025 indiquant ce qui suit littéralement rapporté :

- « La valeur vénale du bien est arbitrée à 170 €/m<sup>2</sup>. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 0 % . »
- « La valeur vénale du bien est arbitrée à 190 €/m<sup>2</sup> SdP. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 0 % . »
- « La valeur vénale du bien est arbitrée à 150 €/m<sup>2</sup> SdP. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 0 % . »

817/ED/BU/10/06/2025

Page 2/2



**Après échanges, le Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat :**

- ✓ valide les prix d'acquisition ci-dessus indiqués ;
- ✓ autorise le lancement de l'opération ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer tous les actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

818/ED/BU/10/06/2025

Angers – Rue de la Treille

Cession foncière à Procivis Ouest



Angers Loire habitat est propriétaire d'un terrain adressé rue de la Treille à l'angle de la rue Maurice Pouzet à Angers, cadastré section CK numéro 888, sur lequel se trouvent le programme immobilier dénommé « Les Sarments » et un délaissé de terrain.

Dans le cadre d'un futur programme à construire sis rue de la Treille à Angers par Procivis Ouest, ce dernier, bénéficiaire d'une promesse d'achat d'une parcelle (cadastrée section CK 432) jouxtant le délaissé de terrain précité, s'est rapproché d'Angers Loire habitat pour l'acquérir.

Une estimation domaniale a donc été demandée en date du 4 avril 2025. Il est ici littéralement rapporté ce qui suit : « La valeur vénale est arbitrée à 90 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession arrondie sans justification particulière à 81 000 €.

*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. »*

À la suite d'opérations en VEFA de logements financés en LLI et en PLS, Procivis et Angers Loire habitat ont développé récemment des relations s'orientant vers des discussions pour acquérir des logements existants en acquisition-amélioration et ainsi, vers un partenariat aboutissant à des montages d'opérations en commun.

Angers Loire habitat ne pouvant vendre à prix plus bas que celui de l'avis domanial, il est proposé de céder cette emprise foncière de 180 m<sup>2</sup> rue de la Treille au prix de 81 000 € HT,

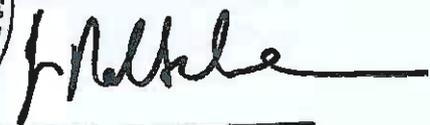


**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- ✓ autorise la cession foncière à Procivis Ouest au prix de 81 000 € HT,
- ✓ 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**

**819/ED/BU/10/06/2025**

**Angers – Château d'Orgemont**

**Acquisition en VEFA de 27 logements**



La société LAMOTTE se propose d'édifier un ensemble immobilier sur un tènement foncier de la commune d'Angers – rue François Cevert / 260 rue du Château d'Orgemont.

Ladite société et l'OPH ont entrepris des négociations qui ont abouti, pour acheter en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, 20 logements dans un bâtiment collectif et 7 logements individuels au sein du programme immobilier à construire sur ce site.

Afin de permettre de « débloquer » la chaîne du logement et ainsi réactiver les parcours résidentiels actuellement gelés par la crise immobilière actuelle, il s'agirait ici d'acquérir 27 logements dans un programme immobilier destiné à élargir la gamme de logements proposés aux demandeurs sur le territoire.

Il est donc proposé l'acquisition en VEFA par Angers Loire habitat de :

- 20 appartements locatifs d'une superficie habitable totale d'environ 920 m<sup>2</sup> (1 type I bis, 17 types II, 2 types III),
- 7 maisons individuelles d'une superficie habitable totale d'environ 595,70 m<sup>2</sup> (7 T4),
- 27 places de stationnement dont 4 couvertes.

Pour cette opération, les prix de vente négociés avec le promoteur sont de :

- 2 750 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, stationnements compris, pour les 7 maisons individuelles groupées, à financer en PLS,
- 3 332 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, stationnements compris, pour les 20 appartements, à financer en PLI.

819/ED/BU/10/06/2025

Page 2/2

Le Pôle d'évaluation domaniale, a indiqué en date du 22 mai 2025, ce qui suit littéralement rapporté :

- Pour les logements à financer en PLS : « Je vous informe que compte tenu de la nature des biens à acquérir et des valeurs constatées sur le marché pour des biens comparables, la valeur peut être estimée par comparaison à environ 2 700 €/m<sup>2</sup> SHAB, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ».
- Pour les logements à financer en PLI : « Je vous informe que compte tenu de la nature des biens à acquérir, et des valeurs constatées sur le marché pour des biens comparables, la valeur vénale peut être estimée par comparaison à environ 3 300 €/m<sup>2</sup> SHAB, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ».

~ ~

**Le Bureau du Conseil d'administration :**

- ✓ valide les conditions de l'acquisition en VEFA auprès du groupe Lamotte des 27 logements évoqués (20 appartements PLI et 7 maisons individuelles groupées) aux prix fermes, définitifs, non actualisables et non révisables sus-indiqués ;
- ✓ autorise la signature par le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat du contrat de réservation et des actes qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

820/DCP/BU/10/06/2025

**Recouvrement des créances concernant les locataires  
partis du patrimoine d'Angers Loire Habitat  
et recouvrement sur non-valeurs pour  
la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2029**

↳ **Marché à procédure adaptée**



Angers Loire Habitat fait appel depuis plusieurs années à un prestataire extérieur pour la gestion du recouvrement de ses créances sur les locataires partis.

Le marché de recouvrement des créances confié à notre prestataire INTRUM arrivera à échéance le 31 décembre 2025. Il convient donc de lancer une nouvelle consultation pour couvrir la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2029.

Les clauses du prochain nouveau contrat ne présentent pas d'évolution significative et resteront identiques au marché actuel. Il sera établi pour une période de 2 ans, reconductible par tacite reconduction.

La mission consiste à assurer le recouvrement des créances concernant les locataires partis du patrimoine d'Angers Loire habitat et à assurer le recouvrement sur non-valeurs.

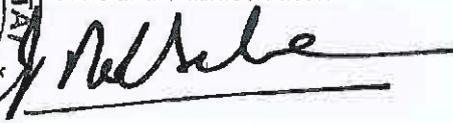
Ce nouveau marché nécessite le lancement d'une procédure adaptée soumise aux dispositions de l'article R 2123-1 1° du Code de la commande publique et dans la limite d'un volume de prestation annuelle ne pouvant dépasser 55 000 euros hors taxes.



***Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation et de la procédure retenue. Le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat signera le marché qui en découlera.***



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

821/DCP/BU/10/06/2025

**Marché de répurgation  
se rapportant au patrimoine d'Angers Loire habitat  
pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2029**

↳ **Appel d'offres ouvert en procédure européenne**



Angers Loire habitat confie ses activités de répurgation à des prestataires extérieurs. Le marché de répurgation arrivant à échéance le 31 décembre 2025, il est nécessaire de prévoir le lancement de la consultation pour le nouveau marché qui entrera en vigueur au **1<sup>er</sup> janvier 2026**, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

Ce nouveau marché, d'un montant supérieur à 221 000 € HT, nécessite le lancement d'une consultation en appel d'offres ouvert, selon les dispositions des articles R.2124-2 et R.2161-2 à R.2161-5 du Code de la commande publique. Les prestations visées concernent le traitement des ordures ménagères et l'entretien des matériels.

Le descriptif du nouveau marché tiendra compte de la mise en œuvre des conteneurs enterrés engagée depuis de nombreuses années avec Angers Loire Métropole.

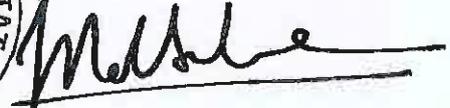
Ce marché comportera deux lots dont l'un sera strictement réservé aux entreprises adaptées mentionnées à l'article L.5213-13 du Code du travail, à des établissements et services d'aide par le travail mentionnés à l'article L.344-2 du Code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'à des structures équivalentes, conformément aux dispositions des articles L.2113-12 et R.2113-7 du Code de la commande publique.



***Le Bureau du Conseil d'administration approuve le lancement de la consultation ainsi que la procédure retenue et autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer le marché qui en découlera.***



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION



**Angers Loire habitat**

**822/DCP/BU/10/06/2025**

**Tranquillité résidentielle :  
lutte contre les incivilités et troubles de voisinage  
Mission « externalisée » d'enquête de voisinage de niveau 2  
pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2027**

↳ **Marché à procédure adaptée**



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, une démarche de lutte contre les incivilités a été initiée et a permis de structurer un plan de tranquillité résidentielle.

Parmi les actions déployées, l'une d'elles consiste à doter l'Office d'une compétence de médiation de niveau II dont l'objectif est d'apporter un traitement opérationnel et adapté aux comportements locatifs « déviants » (troubles de voisinage / bruit / tapages / squats / insalubrité...) dont la dimension revêt une proportion telle, que les moyens et réponses de proximité nécessitent une mission d'appui.

Mis en œuvre dans sa version « externalisée » depuis le 1er janvier 2018, le marché qui nous lie arrivera à échéance le 31 décembre 2025.

La Direction clientèle et notre référent tranquillité résidentielle permettent de répondre aux besoins croissants de la thématique. Pour autant, certaines missions (enquêtes de voisinage, constitution et recueil d'éléments de preuves type attestations sur l'honneur...) et une posture de neutralité utile pour certaines situations, nous amènent à envisager le renouvellement pour deux ans, renouvelable une fois par tacite reconduction, d'une mission moins dimensionnée que les précédentes, mais nécessaire pour notre ambition de tranquillité résidentielle.

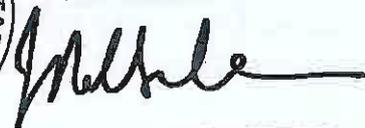
Ce nouveau marché nécessite le lancement d'une procédure adaptée soumise aux dispositions de l'article R 2123-1 1° du Code de la commande publique et dans la limite d'un volume de prestation annuelle ne pouvant dépasser 10 000 € hors taxes.



***Le Bureau du Conseil d'administration approuve le lancement de la consultation ainsi que la procédure retenue et autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer le marché qui en découlera.***



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

823/DAF/BU/10/06/2025

**Construction d'une résidence étudiante  
de 102 logements collectifs « Résidence Nobel »  
avenue Notre Dame du Lac à Angers**

**Plan de financement et de la grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 421-16-7°, et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de construction de 102 logements étudiants « Résidence Nobel » Avenue Notre Dame du Lac à Angers, il convient de valider le plan de financement et la grille de loyers :

- construction de 102 logements collectifs PLS.

Cette résidence étudiante de 102 logements sera livrée pour la rentrée scolaire 2026. Elle représente une surface habitable de 1 919.01 m<sup>2</sup> et dispose de 30 places de stationnement en superstructure.

Le coût de revient est de 7 501 460 € ; soit 73 543.72 € au logement et 3 909.03 € au m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement des 102 logements en PLS, se présente comme suit :

DEPENSES EN € TTC (tva 10 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	5 318 650	71 %	Emprunt CDC PLS 80 ans	1 145 000	15.3 %
Honoraires	922 574	12 %	Emprunt CDC PLS 40 ans	2 830 000	37.7 %
Charge foncière	1 260 236	17 %	Emprunt complémentaire CDC PLS	2 251 000	30.0 %
			Fonds propres	1 275 460	17.0 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 501 460</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7 501 460</b>	<b>100 %</b>

Ci-après la grille des loyers proposés à partir des éléments transmis au Délégué des aides à la Pierre, sur la base du L.M.Zone au 1er Janvier 2024 :

		P.U CONVENTIONNÉ	P.U APPLIQUÉ
PLS collectif	m <sup>2</sup> SU / mois	15,49	15,49

N°	Type	Financement	Surface Utile (m <sup>2</sup> )	PU Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation ALh	Loyer pratiqué
A101	T1	PLS	22,96	15,49	1,00	355,65	1,00	355,65
A102	T1	PLS	17,64	15,49	1,00	273,24	1,00	273,24
A103	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A104	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A105	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A106	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A107	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A108	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A109	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A110	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A111	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A112	T1	PLS	23,71	15,49	1,00	367,27	1,00	367,27
A201	T1	PLS	22,96	15,49	1,00	355,65	1,00	355,65
A202	T1	PLS	17,64	15,49	1,00	273,24	1,00	273,24
A203	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A204	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A205	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A206	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A207	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A208	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A209	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A210	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A211	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A212	T1	PLS	23,55	15,49	1,00	364,79	1,00	364,79
A301	T1	PLS	22,96	15,49	1,00	355,65	1,00	355,65
A302	T1	PLS	17,64	15,49	1,00	273,24	1,00	273,24
A303	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A304	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A305	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A306	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A307	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A308	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A309	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A310	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A311	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A312	T1	PLS	23,55	15,49	1,00	364,79	1,00	364,79

823/DAF/BU/10/06/2025

Page 3/4

N°	Type	Financement	Surface Utile (m <sup>2</sup> )	PU Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation ALh	Loyer pratiqué
A401	T1	PLS	22,96	15,49	1,00	355,65	1,00	355,65
A402	T1	PLS	17,64	15,49	1,00	273,24	1,00	273,24
A403	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A404	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A405	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A406	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A407	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A408	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A409	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A410	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A411	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A412	T1	PLS	23,55	15,49	1,00	364,79	1,00	364,79
A501	T1	PLS	22,96	15,49	1,00	355,65	1,00	355,65
A502	T1	PLS	17,64	15,49	1,00	273,24	1,00	273,24
A503	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A504	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A505	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A506	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A507	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A508	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A509	T1	PLS	18,58	15,49	1,00	287,80	1,00	287,80
A510	T1	PLS	16,84	15,49	1,00	260,85	1,00	260,85
A511	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
A512	T1	PLS	23,55	15,49	1,00	364,79	1,00	364,79
B101	T1	PLS	19,69	15,49	1,00	305,00	1,00	305,00
B102	T1	PLS	18,81	15,49	1,00	291,37	1,00	291,37
B103	T1	PLS	18,38	15,49	1,00	284,71	1,00	284,71
B104	T1	PLS	19,04	15,49	1,00	294,93	1,00	294,93
B105	T1	PLS	18,60	15,49	1,00	288,11	1,00	288,11
B106	T1	PLS	19,87	15,49	1,00	307,79	1,00	307,79
B107	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B108	T1	PLS	19,49	15,49	1,00	301,90	1,00	301,90
B109	T1	PLS	19,72	15,49	1,00	305,46	1,00	305,46
B110	T1	PLS	17,65	15,49	1,00	273,40	1,00	273,40
B111	T1	PLS	17,65	15,49	1,00	273,40	1,00	273,40
B112	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B113	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B114	T1	PLS	18,19	15,49	1,00	281,76	1,00	281,76
B115	T1	PLS	19,03	15,49	1,00	294,77	1,00	294,77

823/DAF/BU/10/06/2025

Page 4/4

N°	Type	Financement	Surface Utile (m <sup>2</sup> )	PU Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation ALh	Loyer pratiqué
B201	T1	PLS	19,69	15,49	1,00	305,00	1,00	305,00
B202	T1	PLS	18,81	15,49	1,00	291,37	1,00	291,37
B203	T1	PLS	18,85	15,49	1,00	291,99	1,00	291,99
B204	T1	PLS	19,04	15,49	1,00	294,93	1,00	294,93
B205	T1	PLS	18,60	15,49	1,00	288,11	1,00	288,11
B206	T1	PLS	19,87	15,49	1,00	307,79	1,00	307,79
B207	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B208	T1	PLS	19,49	15,49	1,00	301,90	1,00	301,90
B209	T1	PLS	19,72	15,49	1,00	305,46	1,00	305,46
B210	T1	PLS	17,65	15,49	1,00	273,40	1,00	273,40
B211	T1	PLS	17,65	15,49	1,00	273,40	1,00	273,40
B212	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B213	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B214	T1	PLS	18,19	15,49	1,00	281,76	1,00	281,76
B215	T1	PLS	19,03	15,49	1,00	294,77	1,00	294,77
B301	T1	PLS	19,69	15,49	1,00	305,00	1,00	305,00
B302	T1	PLS	23,48	15,49	1,00	363,71	1,00	363,71
B303	T1	PLS	19,87	15,49	1,00	307,79	1,00	307,79
B304	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B305	T1	PLS	19,49	15,49	1,00	301,90	1,00	301,90
B306	T1	PLS	19,72	15,49	1,00	305,46	1,00	305,46
B307	T1	PLS	17,65	15,49	1,00	273,40	1,00	273,40
B308	T1	PLS	17,65	15,49	1,00	273,40	1,00	273,40
B309	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B310	T1	PLS	18,13	15,49	1,00	280,83	1,00	280,83
B311	T1	PLS	18,19	15,49	1,00	281,76	1,00	281,76
B312	T1	PLS	19,03	15,49	1,00	294,77	1,00	294,77
			<b>1 919,01</b>			<b>29 725,27</b>		<b>29 725,27</b>

**Places de stationnement en superstructure :**

- PLS : 10,00 € /mois pour les étudiants logeant dans la résidence,
- PLS : 30,00 € /mois pour les non-résidents,



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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
 CONFORME  
 LE PRÉSIDENT du  
 CONSEIL d'ADMINISTRATION

*M. M. M.*

Angers Loire habitat

824/DAF/BU/10/06/2025

**Construction de 63 logements locatifs sociaux  
Résidences « Mils Sols » et « Clos de la Favrie »  
ZAC des Buissons Belles à Loire Authion**

**Plan de financement et de la grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-7° et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de construction de 63 logements locatifs sociaux dont 40 collectifs et 23 Individuels, « Résidence Buissons Belles », ZAC de Buissons Belles à Loire Authion, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- Construction de 38 logements PLUS
- Construction de 25 logements PLAI

Cette opération de 63 logements représente une surface habitable de 4 542 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 33 jardins, 2 terrasses, 40 stationnements aériens et 23 garages boxés.

Le coût de revient est de 12 386 184 €, soit 196 606 € au logement et 2 727 € au m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement des 38 logements PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES EN € TTC (tva 10 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	5 447 481	70 %	Subvention Etat	80 800	1 %
Charge Foncière	1 735 693	23 %	Subvention ALM	78 000	1 %
Honoraires	551 319	7 %	Subvention Action Logement	28 500	0 %
			Emprunt CDC PLUS Bâtiment	2 084 000	27 %
			Emprunt CDC PLUS Foncier	1 648 000	21 %
			Emprunt Action Logement	1 028 000	14 %
			Fonds propres	2 787 193	36 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 734 493</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7 734 493</b>	<b>100 %</b>

Et celui des 25 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES EN € TTC (TVA 5.5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	3 276 233	70 %	Subvention Etat	104 000	2 %
Charge Foncière	1 043 883	23 %	Subvention ALM	102 000	2 %
Honoraires	331 575	7 %	Subvention Action Logement	37 500	1 %
			Emprunt CDC PLAI Bâtiment	1 826 000	40 %
			Emprunt CDC PLAI Foncier	1 033 000	22 %
			Fonds propres	1 549 191	33 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 651 691</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4 651 691</b>	<b>100 %</b>

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

		P.U Conventionné	P.U Appliqué
PLUS Individuel	m <sup>2</sup> SU /mois	5,89 €	5,89 €
PLAI individuel	m <sup>2</sup> SU /mois	5,29 €	5,29 €
PLUS Collectif avec ascenseur	m <sup>2</sup> SU /mois	5,89 €	5,89 €
PLAI Collectif avec ascenseur	m <sup>2</sup> SU /mois	5,29 €	5,29 €

N° de porte	Type	Collectif /Individuel	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer Appliqué
BE001	II	Collectif	PLUS	44,57	5,89	1,0000	262,52	262,52
BE002	II	Collectif	PLUS	46,82	5,89	1,0000	275,77	275,77
BE003	IV	Collectif	PLAI Ressource	87,93	5,29	1,0000	465,15	465,15
BE004	IV	Collectif	PLUS	82,12	5,89	1,0000	483,69	483,69
BE005	II	Collectif	PLAI Ressource	46,16	5,29	1,0000	244,19	244,19
BE006	IV	Collectif	PLUS	82,20	5,89	1,0000	484,16	484,16
BE007	IV	Collectif	PLAI Ressource	87,91	5,29	1,0000	465,04	465,04
BE008	III	Collectif	PLUS	68,06	5,89	1,0000	400,87	400,87
BE101	II	Collectif	PLAI Ressource	50,13	5,29	1,0000	265,19	265,19
BE102	II	Collectif	PLUS	51,84	5,89	1,0000	305,34	305,34
BE103	III	Collectif	PLAI Ressource	68,98	5,29	1,0000	364,90	364,90
BE104	IV	Collectif	PLUS	85,54	5,89	1,0000	503,83	503,83
BE105	II	Collectif	PLAI Ressource	50,48	5,29	1,0000	267,04	267,04
BE106	II	Collectif	PLUS	50,01	5,89	1,0000	294,56	294,56
BE107	III	Collectif	PLAI Ressource	71,94	5,29	1,0000	380,56	380,56
BE108	IV	Collectif	PLUS	85,61	5,89	1,0000	504,24	504,24
BE109	III	Collectif	PLAI Ressource	68,55	5,29	1,0000	362,63	362,63
BE110	III	Collectif	PLUS	72,31	5,89	1,0000	425,91	425,91

N° de porte	Type	Collectif / Individuel	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer Appliqué
BE201	II	Collectif	PLAI Ressource	50,13	5,29	1,0000	265,19	265,19
BE202	II	Collectif	PLUS	51,84	5,89	1,0000	305,34	305,34
BE203	III	Collectif	PLAI Ressource	68,98	5,29	1,0000	364,90	364,90
BE204	IV	Collectif	PLUS	92,50	5,89	1,0000	544,83	544,83
BE205	II	Collectif	PLAI Ressource	50,48	5,29	1,0000	267,04	267,04
BE206	II	Collectif	PLUS	50,01	5,89	1,0000	294,56	294,56
BE207	III	Collectif	PLAI Ressource	71,94	5,29	1,0000	380,56	380,56
BE208	IV	Collectif	PLUS	92,57	5,89	1,0000	545,24	545,24
BE209	III	Collectif	PLAI Ressource	68,55	5,29	1,0000	362,63	362,63
BE210	III	Collectif	PLUS	72,31	5,89	1,0000	425,91	425,91
BC001	III	Collectif	PLAI Ressource	63,27	5,29	1,0000	334,70	334,70
BC002	III	Collectif	PLUS	63,71	5,89	1,0000	375,25	375,25
BC003	III	Collectif	PLAI Ressource	63,57	5,29	1,0000	336,29	336,29
BC004	III	Collectif	PLUS	63,19	5,89	1,0000	372,19	372,19
BC005	III	Collectif	PLUS	62,98	5,89	1,0000	370,95	370,95
BC006	III	Collectif	PLUS	63,46	5,89	1,0000	373,78	373,78
BC101	III	Collectif	PLAI Ressource	67,71	5,29	1,0000	358,19	358,19
BC102	III	Collectif	PLUS	69,41	5,89	1,0000	408,82	408,82
BC103	III	Collectif	PLUS	69,08	5,89	1,0000	406,88	406,88
BC104	III	Collectif	PLUS	67,54	5,89	1,0000	397,81	397,81
BC105	III	Collectif	PLAI Ressource	67,33	5,29	1,0000	356,18	356,18
BC106	III	Collectif	PLUS	69,03	5,89	1,0000	406,59	406,59
BB001	IV	Individuel	PLUS	85,08	5,89	1,0000	501,12	501,12
BB002	IV	Individuel	PLUS	85,08	5,89	1,0000	501,12	501,12
BB003	IV	Individuel	PLUS	85,21	5,89	1,0000	501,89	501,89
BD001	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD002	V	Individuel	PLAI Ressource	95,99	5,29	1,0000	507,79	507,79
BD003	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD004	IV	Individuel	PLAI Ressource	84,59	5,29	1,0000	447,48	447,48
BD005	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD006	IV	Individuel	PLUS	87,34	5,89	1,0000	514,43	514,43
BD007	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD008	V	Individuel	PLAI Ressource	95,99	5,29	1,0000	507,79	507,79
BD009	V	Individuel	PLAI Ressource	98,74	5,29	1,0000	522,33	522,33
BD010	V	Individuel	PLAI Ressource	98,74	5,29	1,0000	522,33	522,33
BD011	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD012	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD013	IV	Individuel	PLAI Ressource	87,34	5,29	1,0000	462,03	462,03

824/DAF/BU/10/06/2025

Page 4/4

BD014	IV	Individuel	PLUS	84,59	5,89	1,0000	498,24	498,24
BD015	IV	Individuel	PLAI Ressource	84,59	5,29	1,0000	447,48	447,48
BD016	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD017	V	Individuel	PLAI Ressource	95,99	5,29	1,0000	507,79	507,79
BD018	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD019	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
BD020	V	Individuel	PLUS	95,99	5,89	1,0000	565,38	565,38
				4 789,92			27 105,04	27 105,04

**Garages boxés :**

- PLUS : €/mois : 25,00 €
- PLAI : €/mois : 25,00 €

**Parking aérien :**

- PLUS : €/mois : 10,00 €
- PLAI : €/mois : 10,00 €

**Jardins :**

- PLUS : €/mois : 12,00 €
- PLAI : €/mois : 9,00 €

**Terrasse :**

- PLUS : €/mois : 6,00 €

~ ~

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

## Angers Loire habitat

825/DAF/BU/10/06/2025

### Réhabilitation de 64 logements collectifs « Hameau de l'Etang » à Angers

### Plan de financement et évolution des loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 421-16-7°, et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre du NPNRU, Angers Loire habitat a lancé une opération de réhabilitation énergétique sur les 64 logements du groupe immobilier Hameau de l'Etang à Angers.

Les adresses sont les suivantes :

- 4 à 34 place Marcel Vigne à Angers,
- 1 à 7 impairs, avenue Notre Dame du Lac à Angers,
- 1 à 15 allée des Glières à Angers,
- 1 à 19 et 2 à 12 rue de l'Etang à Angers.

La maîtrise d'œuvre missionnée sur cette opération est le cabinet CRR Architecture.

Les travaux ont démarré en avril 2024 et devraient s'achever au 3ème trimestre 2025. Le coût de revient (TTC) de l'opération est de : 4 450 502 € (soit 69 539 € /logement).

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

DEPENSES EN € TTC			RECETTES EN €		
		%			%
Coût travaux	3 781 684	85 %	Subvention ALM	180 300	4 %
Honoraires	539 192	12 %	Subvention NPNRU	486 545	11 %
Aléas	129 626	3 %			
			Emprunt CDC	1 500 000	34 %
			Emprunt Action Logement	562 245	13 %
			Fonds propres	1 721 412	39 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 450 502</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4 450 502</b>	<b>100 %</b>

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

825/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/2

Le loyer actuel en prix unitaire annuel par surface corrigée est en moyenne de 57,48 € (soit 4,79 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer maximum applicable en prix unitaire annuel par surface corrigée est de 59,58 € (soit 4,97 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer sera porté au loyer maximal du prix unitaire de la convention, soit + 3,65 %.

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

- 38 logements seront concernés par une baisse du loyer mensuel comprise entre 3 et 8 euros.
- 14 logements seront concernés par une hausse du loyer mensuel comprise entre 1 et 9 euros.
- 12 logements ne seront pas concernés par une évolution en fonction de l'actualisation de la surface.

~ ~

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

## Angers Loire habitat

826/DAF/BU/10/06/2025

### Réhabilitation de 110 logements collectifs « Belle-Beille Tranche 5 » à Angers

### Plan de financement et évolution des loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 421-16-7°, et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

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

Les adresses sont les suivantes :

- 1 au 4 square Christine Brisset à Angers
- 1 au 9 rue Marcel Vigne à Angers
- 16 rue de Belle-Beille à Angers
- 77 avenue Marius Briand à Angers

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

Les travaux ont démarré en mai 2024 et devraient s'achever au 1er trimestre 2026. Le coût de revient (TTC) de l'opération est de : 8 667 575 € (soit 78 796 €/logement).

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

DEPENSES EN € TTC			RECETTES EN €		
		%			%
Coût travaux	7 355 944	85 %	Subvention ALM	304 500	4 %
Honoraires	1 059 177	12 %	Subvention NPNRU	794 545	9 %
Aléas	252 454	3 %			
			Emprunt Action Logement	1 432 618	17 %
			Emprunt CDC PAM	1 860 000	21 %
			Emprunt CDC PAM Eco-Prêt	1 236 500	14 %
			Fonds propres	3 039 412	35 %
<b>TOTAL</b>	<b>8 667 575</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>8 667 575</b>	<b>100 %</b>

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

826/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/2

Le loyer actuel en prix unitaire annuel par surface corrigée est en moyenne de 42,00 € (soit 3,50 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer maximum applicable en prix unitaire annuel par surface corrigée est de 43,43 € (soit 3,62 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer sera porté au loyer maximal du prix unitaire de la convention, soit + 3,40 %.

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

- 67 logements seront concernés par une baisse du loyer mensuel comprise entre 3 et 16 euros.
- 21 logements seront concernés par une hausse du loyer mensuel comprise entre 3 et 6 euros.
- 22 logements n'auront aucune évolution en fonction de l'actualisation de la surface.

~ ~

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*J. Noltebe*

**Angers Loire habitat**

**827/DAF/BU/10/06/2025**

**Réhabilitation de 89 logements collectifs  
« La retraite » à Angers**

**Plan de financement et évolution des loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-4°, R 421-16-7°, et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de réhabilitations et emprunts.

Dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine, Angers Loire habitat a lancé une opération de réhabilitation énergétique des 89 logements du groupe immobilier « La Retraite » à Angers.

Les adresses sont les suivantes :

- 63 au 73 rue de la Morellerie à Angers,
- 93 au 97 boulevard Bédier à Angers.

La maîtrise d'œuvre missionnée sur cette opération est le cabinet Crespy & Aumont.

Les travaux ont démarré en janvier 2025 et devraient s'achever au 2ème trimestre 2026. Le coût de revient (TTC) de l'opération est de : 6 666 636 € (soit 74 906 € /logement).

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

DEPENSES EN € TTC			RECETTES EN €		
		%			%
Coût travaux	5 789 309	87 %	Subvention ALM	267 000	4 %
Honoraires	680 802	10 %	Subvention ETAT	133 500	2 %
Aléas	196 525	3 %			
			Emprunt CDC PAM	3 400 000	51 %
			Fonds propres	2 866 136	43 %
<b>TOTAL</b>	<b>6 666 636</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 666 636</b>	<b>100 %</b>

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

827/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/2

Le loyer actuel en prix unitaire annuel par surface corrigée est en moyenne de 41,25 € (soit 3,44 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer maximum applicable en prix unitaire annuel par surface corrigée est de 42,55 € (soit 3,55 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois).

Le loyer sera porté au loyer maximal du prix unitaire de la convention, soit + 3,06 %.

De plus, les loyers évolueront de 9 à 36 € en fonction de l'actualisation de la surface corrigée selon la nature des travaux prévus : remplacement de baignoires, augmentation de la surface des balcons...

~ ~

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

Angers Loire habitat

828/DAF/BU/10/06/2025

**Construction de 24 logements locatifs sociaux  
« Résidence Cerisiers »  
Route de Juigné à La Meignanne**

**Plan de financement et de la grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-7° et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de construction de 24 logements locatifs sociaux collectifs, « Résidence Cerisiers », Route de Juigné à La Meignanne, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 14 logements PLUS,
- construction de 10 logements PLAI.

Cette opération de 24 logements représente une surface habitable de 1 391 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 24 stationnements aériens et 2 jardins.

Le coût de revient est de 4 379 379 €, soit 182 474 € au logement et 3 148 € au m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement des 14 logements PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES EN € TTC (tva 10 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	1 994 471	74 %	Subvention Etat	26 600	1 %
Charge Foncière	427 164	16 %	Subvention ALM	42 000	2 %
Honoraires	260 557	10 %			
			Emprunt CDC PLUS Bâtiment	1 166 000	43 %
			Emprunt CDC PLUS Foncier	404 000	15 %
			Emprunt Action Logement	50 000	2 %
			Fonds propres	993 592	37 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 682 192</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 682 192</b>	<b>100 %</b>

828/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/3

Et celui des 10 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES EN € TTC (tva 5.5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	1 262 024	74 %	Subvention Etat	40 260	2 %
Charge Foncière	270 293	16 %	Subvention ALM	60 000	4 %
Honoraires	164 870	10 %			
			Emprunt Action logement	20 000	1 %
			Emprunt CDC PLAI Bâtiment	728 000	43 %
			Emprunt CDC PLAI Foncier	266 000	16 %
			Fonds propres	582 927	34 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 697 187</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 697 187</b>	<b>100 %</b>

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

		P.U Conventionné	P.U Appliqué
PLUS Collectif avec ascenseur	m <sup>2</sup> SU /mois	6,12 €	6,12 €
PLAI Collectif avec ascenseur	m <sup>2</sup> SU mois	5,62 €	5,62 €

N° de porte	Type	Collectif /Individuel	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer Appliqué
1	III	Collectif	PLAI ressource	68,34	5,62	1,0000	383,92	383,92
2	II	Collectif	PLUS	56,12	6,12	1,0000	343,42	343,42
3	II	Collectif	PLAI ressource	48,40	5,62	1,0000	271,90	271,90
4	II	Collectif	PLUS	55,89	6,12	1,0000	342,05	342,05
5	III	Collectif	PLUS	74,83	6,12	1,0000	457,96	457,96
6	II	Collectif	PLAI ressource	53,04	5,62	1,0000	297,94	297,94
7	II	Collectif	PLUS	54,03	6,12	1,0000	330,63	330,63
8	II	Collectif	PLAI ressource	54,91	5,62	1,0000	308,47	308,47
9	II	Collectif	PLAI ressource	53,02	5,62	1,0000	297,85	297,85
10	II	Collectif	PLUS	52,94	6,12	1,0000	323,99	323,99
11	II	Collectif	PLUS	54,75	6,12	1,0000	335,07	335,07
12	III	Collectif	PLUS	79,81	6,12	1,0000	488,44	488,44
13	II	Collectif	PLUS	53,90	6,12	1,0000	329,87	329,87
14	III	Collectif	PLUS	71,83	6,12	1,0000	439,60	439,60
15	III	Collectif	PLUS	71,37	6,12	1,0000	436,78	436,78
16	III	Collectif	PLUS	72,89	6,12	1,0000	446,06	446,06
17	IV	Collectif	PLAI ressource	89,48	5,62	1,0000	502,65	502,65
18	II	Collectif	PLAI ressource	53,54	5,62	1,0000	300,77	300,77
19	II	Collectif	PLUS	53,02	6,12	1,0000	324,48	324,48
20	II	Collectif	PLAI ressource	52,94	5,62	1,0000	297,40	297,40
21	II	Collectif	PLAI ressource	54,75	5,62	-1,0000	307,57	307,57

828/DAF/BU/10/06/2025

Page 3/3

N° de porte	Type	Collectif / Individuel	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer Appliqué
22	III	Collectif	PLUS	79,05	6,12	1,0000	483,79	483,79
23	IV	Collectif	PLUS	86,65	6,12	1,0000	530,30	530,30
24	III	Collectif	PLAI ressource	76,66	5,62	1,0000	430,66	430,66
				<b>1 522,14</b>			<b>9 011,57</b>	<b>9 011,57</b>

**Parking aérien :**

- PLUS : €/mois : 10,00 €
- PLAI : €/mois : 10,00 €

**Parking couvert :**

- PLUS : €/mois : 20,00 €
- PLAI : €/mois : 20,00 €



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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

829/DAF/BU/10/06/2025

**Construction de 11 logements locatifs sociaux  
« Résidence Terre de Sienne »  
Route de Juigné à La Meignanne**

**Plan de financement et grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-7° et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de reconstitution NPNRU de 11 logements locatifs sociaux collectifs, « Résidence Terre de Sienne », route de Juigné à La Meignanne, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 4 logements PLUS,
- construction de 7 logements PLAI.

Cette opération de 11 logements représente une surface habitable de 807 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 11 places de stationnement aérien et de 4 jardins.

Le coût de revient est de 2 524 728 €, soit 229 521 € au logement et 3 129 € au m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement des 4 logements PLUS se présente comme suit :

DEPENSES EN € TTC (TVA 5,5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	571 059	67 %	Subvention ALM	29 600	4 %
Charge Foncière	193 654	23 %			
Honoraires	83 091	10 %			
			Emprunt CDC PLUS Bâtiment	295 000	35 %
			Emprunt CDC PLUS Foncier	182 000	21 %
			Emprunt Action Logement	26 800	3 %
			Fonds propres	314 404	37 %
<b>TOTAL</b>	<b>847 804</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>847 804</b>	<b>100 %</b>

Et celui des 7 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES TTC 5.5 %			RECETTES		
Coût bâtiment	1 129 533	67 %	Subvention NPNRU	44 100	3 %
Charge Foncière	383 041	23 %	Subvention ALM	72 800	5 %
Honoraires	164 351	10 %			
			Emprunt Action logement	55 300	3 %
			Emprunt CDC PLAI Bâtiment	523 000	31 %
			Emprunt CDC PLAI Foncier	360 000	21 %
			Fonds propres	621 725	37 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 676 925</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 676 925</b>	<b>100 %</b>

Ci-après la grille de loyers proposés à partir des éléments transmis au Délégué des aides à la Pierre, sur la base du L.M.Zone au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

		P.U Conventionné	P.U Appliqué
PLUS Collectif avec ascenseur	m <sup>2</sup> SU / mois	6,12 €	6,12 €
PLAI Collectif avec ascenseur	m <sup>2</sup> SU / mois	5,30 €	5,30 €

N° de porte	Type	Collectif / Individuel	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer Appliqué
1 / C2	V	Collectif	PLAI Ressource	102,34	5,30	1,0000	542,03	542,03
2 / C2	V	Collectif	PLAI Ressource	102,62	5,30	1,0000	543,52	543,52
3 / C2	IV	Collectif	PLAI Ressource	84,95	5,30	1,0000	449,90	449,90
4 / C2	III	Collectif	PLAI Ressource	66,77	5,30	1,0000	353,64	353,64
5 / C2	IV	Collectif	PLUS	90,25	6,12	1,0000	552,67	552,67
6 / C2	III	Collectif	PLUS	69,47	6,12	1,0000	425,39	425,39
1 / A	III	Collectif	PLAI Ressource	71,16	5,30	1,0000	376,86	376,86
2 / A	II	Collectif	PLUS	57,39	6,12	1,0000	351,44	351,44
3 / A	III	Collectif	PLAI Ressource	68,54	5,30	1,0000	362,99	362,99
4 / A	III	Collectif	PLUS	70,21	6,12	1,0000	429,95	429,95
5 / A	III	Collectif	PLAI Ressource	72,04	5,30	1,0000	381,53	381,53
				855,72			4 769,92	4 769,92

829/DAF/BU/10/06/2025

Page 3/3

**Parking aérien :**

- PLUS : €/mois : 8,00 €
- PLAI : €/mois : 8,00 €

**Parking couvert :**

- PLUS : €/mois : 20,00 €
- PLAI : €/mois : 20,00 €

**Jardins :**

- PLAI : €/mois : 9,00 €

~ ~

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*

## Angers Loire habitat

830/DAF/BU/10/06/2025

### Construction de 16 logements locatifs sociaux « Résidence Le Brisson » ZAC des Patisseaux à La Meignanne

### Plan de financement et grille de loyers



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-7° et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de reconstitution NPNRU de 16 logements locatifs sociaux dont 12 collectifs et 4 individuels, « Résidence Le Brisson », ZAC des Patisseaux à La Meignanne, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

- construction de 6 logements PLUS,
- construction de 10 logements PLAI.

Cette opération de 16 logements représente une surface habitable de 1 091 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 9 jardins, 12 places de stationnement aérien et 4 garages boxés.

Le coût de revient est de 3 167 854 € ; soit 197 991 € au logement et 2 904 € au m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement des 6 logements PLUS se présente comme suit :

DEPENSES EN € TTC (TVA 5,5 )			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	951 522	70 %	Subvention ALM	44 400	3 %
Charge Foncière	270 828	20 %			
Honoraires	140 822	10 %			
			Emprunt CDC PLUS Bâtiment	616 000	45 %
			Emprunt CDC PLUS Foncier	254 000	19 %
			Emprunt Action Logement	40 200	3 %
			Fonds propres	408 572	30 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 363 172</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 363 172</b>	<b>100 %</b>

830/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/3

Et celui des 10 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES EN € TTC (TVA 5,5 )			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	1 257 118	70 %	Subvention NPNRU	63 000	3 %
Charge Foncière	361 172	20 %	Subvention ALM	104 000	6 %
Honoraires	186 392	10 %			
			Emprunt Action logement	79 000	4 %
			Emprunt CDC PLAI Bâtiment	680 000	38 %
			Emprunt CDC PLAI Foncier	335 000	19 %
			Fonds propres	543 682	30 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 804 682</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 804 682</b>	<b>100 %</b>

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

		<i>P.U Conventionné</i>	<i>P.U Appliqué</i>
<i>PLUS Individuel</i>	<i>m<sup>2</sup> SU /mois</i>	<i>5,57 €</i>	<i>5,57 €</i>
<i>PLAI individuel</i>	<i>m<sup>2</sup> SU /mois</i>	<i>5,23 €</i>	<i>5,23 €</i>
<i>PLUS Collectif sans ascenseur</i>	<i>m<sup>2</sup> SU /mois</i>	<i>5,57 €</i>	<i>5,57 €</i>
<i>PLAI Collectif sans ascenseur</i>	<i>m<sup>2</sup> SU /mois</i>	<i>5,23 €</i>	<i>5,23 €</i>

N° de porte	Type	Collectif /individuel	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer appliqué
A001	III	Collectif	PLAI	66,58	5,23	1,0000	348,21	348,21
A002	II	Collectif	PLAI	46,84	5,23	1,0000	244,97	244,97
A003	IV	Collectif	PLUS	86,42	5,57	1,0000	481,36	481,36
A101	IV	Collectif	PLUS	91,86	5,57	1,0000	511,66	511,66
A102	II	Collectif	PLUS	50,95	5,57	1,0000	283,79	283,79
A103	IV	Collectif	PLUS	91,51	5,57	1,0000	509,71	509,71
A201	II	Collectif	PLAI	56,76	5,23	1,0000	296,85	296,85
A202	II	Collectif	PLAI	51,34	5,23	1,0000	268,51	268,51
B001	II	Collectif	PLAI	66,93	5,23	1,0000	350,04	350,04
B002	III	Collectif	PLAI	50,44	5,23	1,0000	263,80	263,80
B101	III	Collectif	PLAI	75,18	5,23	1,0000	393,19	393,19
B102	III	Collectif	PLAI	68,71	5,23	1,0000	359,35	359,35
1	IV	Individuel	PLUS	86,32	5,57	1,0000	480,80	480,80
2	V	Individuel	PLAI	98,87	5,23	1,0000	517,09	517,09
3	V	Individuel	PLUS	98,87	5,57	1,0000	550,71	550,71
4	IV	Individuel	PLAI	86,32	5,23	1,0000	451,45	451,45
				<b>1 173,90</b>			<b>6 311,52</b>	<b>6 311,52</b>

830/DAF/BU/10/06/2025

Page 3/3

**Garages boxés :**

- PLUS : €/mois : 20,00 €
- PLAI : €/mois : 20,00 €

**Parking aérien :**

- PLUS : €/mois : 7,00 €
- PLAI : €/mois : 7,00 €

**Jardins :**

- PLUS : €/mois : 10,00 €
- PLAI : €/mois : 9,00 €

20 06

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME  
LE PRÉSIDENT du  
CONSEIL d'ADMINISTRATION

*J. Adeline*

Angers Loire habitat

831/DAF/BU/10/06/2025

**Construction de 5 logements locatifs sociaux  
« Villas Maillanne »  
ZAC des Patisseaux à La Meignanne**

**Plan de financement et grille de loyers**



Par délibération en date du 26 août 2020 et conformément aux dispositions des articles R 421-16-7° et L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'administration donne délégation au Bureau du Conseil d'administration afin de décider des programmes de constructions et emprunts.

Dans le cadre de l'opération de construction de 5 logements locatifs sociaux individuels, « Villas Maillanne », ZAC des Patisseaux à La Meignanne, il convient de valider l'enveloppe qui sera répartie sur deux types de financement :

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

Cette opération de 5 logements représente une surface habitable de 453 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 5 jardins et 5 garages boxés.

Le coût de revient est de 1 306 768 € ; soit 261 354 € au logement et 2 885 € au m<sup>2</sup> de surface habitable.

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

DEPENSES EN € TTC (TVA 5,5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	524 551	65 %	Subvention Etat	4 500	1 %
Charge Foncière	212 896	26 %			
Honoraires	76 193	9 %			
			Emprunt CDC PLUS Bâtiment	375 000	46 %
			Emprunt CDC PLUS Foncier	209 000	26 %
			Emprunt Action Logement	20 000	2 %
			Fonds propres	205 140	25 %
<b>TOTAL</b>	<b>813 640</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>813 640</b>	<b>100 %</b>

831/DAF/BU/10/06/2025

Page 2/2

Et celui des 2 logements financés en PLAI, ainsi :

DEPENSES EN € TTC (TVA 5,5 %)			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	317 918	65 %	Subvention Etat	13 000	3 %
Charge Foncière	129 031	26 %			
Honoraires	46 179	9 %			
			Emprunt CDC PLAI Bâtiment	230 000	47 %
			Emprunt CDC PLAI Foncier	127 000	26 %
			Fonds propres	123 128	25 %
<b>TOTAL</b>	<b>493 128</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>493 128</b>	<b>100 %</b>

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

		P.U Conventionné	P.U Appliqué
PLUS Individuel	m <sup>2</sup> SU / mois	5,52 €	5,52 €
PLAI individuel	m <sup>2</sup> SU / mois	4,97 €	4,97 €

N° de porte	Type	Type2	Financement	Surface utile (m <sup>2</sup> )	PU Loyer Base	Coefficient Modulation	Loyer Conventionné	Loyer Appliqué
1	V	Individuel	PLUS	105,13	5,52	1,0000	580,29	580,29
2	V	Individuel	PLUS	105,13	5,52	1,0000	580,29	580,29
3	IV	Individuel	PLUS	85,80	5,52	1,0000	473,62	473,62
4	IV	Individuel	PLAI	94,75	4,97	1,0000	470,91	470,91
5	IV	Individuel	PLAI	85,45	4,97	1,0000	424,69	424,69
				<b>476,25</b>			<b>2 529,98</b>	<b>2 529,98</b>

**Garages boxés :**

- PLUS : €/mois : 25,00 €
- PLAI : €/mois : 25,00 €

**Jardins :**

- PLUS : €/mois : 12,00 €
- PLAI : €/mois : 9,00 €

~ ~ ~

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
 CONFORME  
 LE PRÉSIDENT du  
 CONSEIL d'ADMINISTRATION

*[Signature]*