

BUREAU du Conseil d'administration

14 octobre 2025



DELIBERATIONS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**Séance du 14 octobre 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 Didier LEVARD
- Monsieur Yves SPIESSER

- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

**Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 30 octobre 2025**

Angers Loire habitat

859/DP/BU/14/10/2025

Loire - Authion - Corné - Les Rimoux II : construction de 10 logements locatifs sociaux

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



I - Présentation de l'opération

La société ACANTHE, est propriétaire d'un foncier sur la commune de Loire - Authion à Corné : elle a aménagé un lotissement dénommé « Les Rimoux ». Une seconde phase est en cours d'aménagement.

A la demande des élus de la commune, l'Office est entré en discussion avec la société ACANTHE pour acheter en VEFA, 10 logements individuels groupés à sa filiale de construction bois BWOOD.

Un accord avait été trouvé et entériné par une délibération du Bureau du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat le 2 juillet 2024, autorisant l'acquisition en VEFA de 10 maisons au prix de 2 200 € HT /m² surface habitable.

Après de multiples rebondissements, l'Office a proposé finalement à ACANTHE d'acquérir 10 lots de terrain à bâtir sur ce lotissement, lui permettant de construire en direct les 10 logements locatifs sociaux.

Un accord a été conclu avec toutes les parties permettant d'acquérir les 10 terrains à bâtir au prix de 12 000 € HT /terrain à bâtir, (intégrant la réalisation des branchements et la dépollution pour tous usages (cf. *délibération du Bureau d'Angers Loire habitat réf 850/ED/BU/16/09/2025*).

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 (CCP).

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

III – Procédure de la consultation des entreprises

Dans la mesure où le coût des travaux connu à ce jour est estimé à 1 485 000 € HT et donc compris entre 221 000 € HT et 5 538 000 € HT, la consultation des entreprises doit être lancée en procédure adaptée selon les dispositions de l'article L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du CCP.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de l'opération et des procédures retenues. 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

860/DP/BU/14/10/2025

Angers - Belle-Beille - Ilot T2 Construction de 45 logements locatifs sociaux seniors

- Présentation de l'opération
- Lancement de la procédure de consultation en conception-réalisation



I - Présentation de l'opération

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, ALTER - aménageur de la ZAC Belle-Beille, est propriétaire de l'ancien site du tiers-lieu dit « Le 42 » adressé au 42 rue Henri Hamelin à Angers et va procéder à la démolition prochaine de ce site.

Après plusieurs évolutions de la programmation, ALTER a affecté à Angers Loire habitat trois sites destinés à accueillir une offre dédiée de 130 logements « seniors », notamment l'îlot T2 situé sur l'ex-site du « 42 », en complément des îlots de la place de Farcy et la rue Boisramé.

Sur ce site, 45 logements orientés seniors pourront y être construits : ils seront financés avec 60 % de PLAI et 40 % de PLUS au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.

Un local dédié à une forme d'animation au bénéfice des habitants seniors du quartier sera également construit au rez-de-chaussée du bâtiment.

L'acquisition de l'îlot T2 a fait l'objet d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de l'Office le 16 septembre 2025.

II - Lancement de la procédure

Dans la mesure où le coût global des travaux est estimé à ce jour à 5 600 000 € HT et dépasse le seuil des 5 538 000 € HT, pour ce projet innovant et ambitieux, un marché de type conception-réalisation, soumis aux dispositions des articles L. 2171-2 et R. 2171-1 du Code de la Commande Publique (CCP) a été choisi.

Ce projet revêtant un aspect technique spécifique du fait de son implantation dans un contexte urbain, des aménagements spécifiques au public visé (séniors) et des prescriptions de l'aménageur, une procédure de consultation en dialogue compétitif sera lancée pour ce marché, conformément aux dispositions des articles R. 2124-5 et R.2161-24 à R.2161-31 du Code de la Commande Publique (CCP).

~ ~ ~

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 le marché qui en découlera.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

861/DP/BU/14/10/2025

Marché de prestation de fourniture et pose de signalétique extérieure pour les opérations de construction et de réhabilitation sur l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat



I - Présentation de l'opération

L'accord cadre à bon de commande concernant la signalétique extérieure de l'Office, est arrivé à échéance en mai 2025. Un nouvel accord-cadre à bons de commande d'une durée de 4 ans a été relancé. Il est structuré en deux lots :

- signalétique extérieure des bâtiments,
- panneaux d'affichages réglementaires pour les opérations de construction et réhabilitation.

II – Procédure de la consultation des entreprises

Dans la mesure où le montant maximum du marché* est supérieur au seuil de 221 000 € HT, il a été lancé une consultation en appel d'offres européen et ce conformément aux dispositions définies par les articles L. 2124-2 et R. 2124-2 du Code de la Commande Publique.

** marché de services multi-attributaires sans montant minimum et avec un maximum de 1 000 000 € HT*

A la suite de la consultation et de l'analyse des offres présentée en Commission d'Appel d'Offres du 9 juillet 2025, l'Office a retenu les entreprises suivantes :

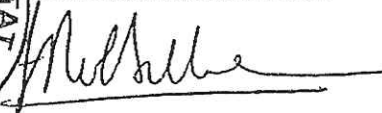
Lots	Entreprises retenues	
Lot 1 Signalétique extérieure bâtiments	AD HOC MEDIA	Pour les prix unitaires du bordereau de prix soit un montant estimatif de 169 150 € HT
Lot 2 Signalétique extérieure panneau de chantier et permis de construire ou déclaration préalable	PROMOVIL	Pour les prix unitaires du bordereau de prix soit un montant estimatif de 38 000 € HT



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte de cette consultation et de la procédure retenue.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

862/DP/BU/14/10/2025

**Renouvellement du contrat des installations individuelles
de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de
ventilation mécanique contrôlée gaz en groupement de
commandes porté par Angers Loire habitat**

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



Le contrat de maintenance des installations individuelles de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) gaz qui a été mis en œuvre en 2022, arrive à terme au 30 novembre 2026. Il est donc nécessaire de lancer une nouvelle consultation.

La prestation concerne l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat ainsi que ses immeubles en copropriété. Ce contrat sera constitué de quatre lots géographiques représentant les quatre Agences.

Il débutera le 1^{er} décembre 2026 et prendra fin au 30 novembre 2030, soit une durée totale de quatre ans.

Le coût de la prestation est estimé à ce jour à 650 000 € HT annuels, soit 2 600 000 € HT sur la durée du marché.

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



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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

863/DP/BU/14/10/2025

**Renouvellement du contrat d'entretien des ventilations
mécaniques contrôlées sur l'ensemble du patrimoine en
groupement de commandes porté par Angers Loire habitat**

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



Le contrat de maintenance des Ventilations Mécaniques Contrôlées (VMC) qui a été mis en œuvre en 2023, arrive à terme au 31 décembre 2026. Il est donc nécessaire de lancer une nouvelle consultation.

La prestation concerne l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat ainsi que ses immeubles en copropriété.

Il débutera le 1^{er} janvier 2027 et prendra fin au 31 décembre 2030, soit une durée totale de quatre ans.

Le coût de la prestation est estimé à ce jour à 102 000 € HT annuels, soit 408 000 € HT sur la durée du marché.

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



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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

864/DP/BU/14/10/2025

**Renouvellement du contrat de maintenance de la
télésurveillance des chaufferies collectives en groupement de
commandes porté par Angers Loire habitat**

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



Angers Loire habitat a équipé l'ensemble de ses chaufferies collectives d'une télésurveillance permettant de détecter et d'alerter toute rupture d'approvisionnement de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le contrat de maintenance de la télésurveillance des chaufferies collectives qui a été mis en œuvre en 2023, arrive à terme au 31 décembre 2026. Il est donc nécessaire de lancer une nouvelle consultation.

Ce marché concerne l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat ainsi que ses immeubles en copropriété et comprendra les prestations ci-dessous, à savoir :

- maintenance des équipements de télésurveillance,
- installation de la télésurveillance sur les sites neufs ou en réhabilitation,
- hébergement des données liées à ce système de surveillance,
- gestion des cartes SIM des sites distants.

Il débutera le **1er janvier 2027** et prendra fin au **31 décembre 2030**, soit une durée totale de quatre ans.

Le coût de la prestation est estimé à ce jour à 70 000 € HT annuels, soit 280 000 € HT sur la durée du marché.

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



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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

865/DP/BU/14/10/2025

Raccordement de logements au Réseau Urbain de Chaleur - Angers Rive Droite

Présentation de l'opération



I - Présentation de l'opération

Dans le cadre du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSD) du Patrimoine 2025-2034, Angers Loire habitat poursuit sa démarche de raccordement aux réseaux urbains de chaleur avec 1 166 logements supplémentaires en 2026. Ces logements seront raccordés au réseau urbain de chaleur Angers Rive Droite de la Ville d'Angers et délégué à Alter service. Ces travaux permettent à l'Office de poursuivre son objectif de diminution d'impact carbone tout en maîtrisant les charges des locataires, via une mixité garantie à 80 % bois et 20 % gaz. Actuellement, l'Office compte 4 041 logements raccordés à un réseau urbain soit 28 % de patrimoine et passera à 38 % avec les groupes immobiliers ci-dessous concernés par ces raccordements :

Numéro Groupe Immobilier	Nom Groupe Immobilier	Nombre de Logements
2300	CAMUS	210
3200	LA BRUYERE	129
3100	ILT LA BRUYERE	40
9756	INNOVA / MEILLERAI	89
2301	GARENNE CAMUS	48
3300	ST JACQUES	136
7600	BEAUREPAIRE	75
7300	YOLANDE D'ARAGON	23
9728	BASSE FOUASSIERE	69
5000	PIOCTIERE	128
2400	CHAMBRE AUX DENIERS	219

Actuellement, ces groupes immobiliers sont chauffés collectivement via des chaufferies gaz indépendantes.

Ces travaux sont envisagés entre mai et octobre 2026.

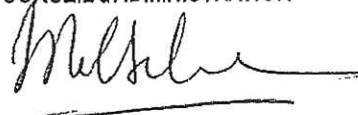
Alter service estime les frais de raccordement et travaux associés (dépose des chaudières) au réseau urbain de chaleur pour ces groupes immobiliers à 1 668 000 €.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de l'opération. Le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat signera les conventions qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

866/DP/BU/14/10/2025

Mise en place d'une infrastructure Réseau LoRa sur l'ensemble du patrimoine d'Angers Loire habitat

Déploiement d'un réseau mutualisé avec Angers Loire Métropole



Dans le cadre de sa politique de sécurisation et d'optimisation des données numériques liés à ces équipements techniques connectés, mais aussi afin d'améliorer la qualité de service, Angers Loire habitat a lancé un marché de déploiement d'un réseau bas débit LoRa et d'objets connectés dans le cadre d'un dialogue compétitif (cf. *délibération du Bureau du CA référencée 618/DP/BU/25/03/2024*).

Pendant cette phase d'appel d'offres, Angers Loire Métropole a proposé à l'Office de réaliser un réseau LoRa mutualisé.

En effet, Angers Loire Métropole souhaite mettre en place la télérelève pour relever à distance et quotidiennement les index des compteurs d'eau en lieu et place de la radio-relève. Pour couvrir les quelques 100 000 compteurs de l'agglomération, Angers Loire Métropole a opté pour l'installation d'un réseau LoRa propriétaire, réseau longue portée et bas débit, sur l'ensemble de son territoire. Le coût de la mise en place de tels équipements est estimé à 370 000 € HT et Angers Loire Métropole passera par la Centrale d'Achat du NUMérique et des Télécoms (CANUT) pour contractualiser ce marché. Ce positionnement a été acté par une délibération du Conseil Communautaire le 8 juillet 2024 (cf. *DEL-2024-158*).

Au regard de ces éléments, Angers Loire habitat accepte cette mutualisation de réseau LoRa bas débit avec Angers Loire Métropole. Une convention sera mise en place pour déterminer le fonctionnement de cette mutualisation selon les principes suivants :

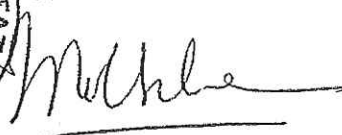
- mise à disposition des toits de 51 bâtiments (identifiés en annexe), afin qu'Angers Loire Métropole puisse y installer ces antennes LoRa.
- Angers Loire Métropole prend en charge financièrement le déploiement de l'infrastructure dans sa totalité.
- Angers Loire habitat n'appliquera pas de loyer pour la mise à disposition de ses toits à Angers Loire Métropole
- Angers Loire habitat pourra ajouter sur ce réseau LoRa les équipements IOT souhaités dont des sondes de températures, des capteurs sur des équipements techniques et des compteurs d'eau gérés par l'Office.



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du déploiement du réseau LoRa mutualisé avec Angers Loire Métropole. Le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat signera la convention de partenariat qui en découlera.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

867/ED/BU/14/10/2025

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, et modifier la délibération numéro 810/ED/BU/10/06/2025.

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

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 Nacarat, filiale du groupe Tisserin et l'Office pour l'acquisition en VEFA de 6 logements individuels type 5 à financer en PLS (TVA 10 %), initialement au prix de 2 979 € HT /m² de SHAB, stationnements compris.

Afin de développer une offre de logements locatifs sociaux économes en énergie, et aux charges maîtrisées, Angers Loire habitat a demandé à Nacarat de modifier les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Les modifications demandées permettent ainsi d'atteindre le niveau RE 2020. Au vu des modifications demandées, le prix de vente a été renégocié et atteint désormais 3 082,83 € HT /m² de SHAB, stationnement compris, soit près de 103,83 € HT / m² SHAB.

Le Pôle d'évaluation domaniale a écrit une lettre valant avis en date du 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 /m² de SHAB ; assortie d'une marge d'appréciation de 10 %* ».

Il est ici précisé que les 8 autres 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 :

- ✓ *salue le passage en RE 2020 de l'offre locative sociale négociée avec le promoteur Nacarat, filiale du groupe Tisserin,*
- ✓ *valide le nouveau prix négocié pour l'acquisition en VEFA des 6 logements à financer en PLS,*
- ✓ *autorise la signature par le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat des actes qui en découleront.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

868/ED/BU/14/10/2025

Angers – Les Capucins

Lancement d'une opération de construction d'une quarantaine de logements sociaux et de locaux tertiaires



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

A la demande de la Ville d'Angers et en partenariat avec Alter Cités, Angers Loire habitat a été retenu pour construire un programme immobilier sur la ZAC des Capucins, sur un terrain à proximité immédiate de la centralité et desservi par le tramway.

L'îlot concerné par Angers Loire habitat est l'îlot « Fraternité 2 » appelé aussi FRA.2, d'une superficie de 1.888 m² environ, permettant la construction d'une quarantaine de logements.

Le programme envisagé se composera :

- d'une vingtaine de logements locatifs sociaux,
- d'une vingtaine de logements en accession sociale à la propriété,
- de 550 m² environ de locaux tertiaires,
- d'une trentaine de places de stationnements.

Les prix annoncés par ALTER sont répartis comme suit :

- 175 € HT /m² de Surface De Plancher (SdP) pour les logements locatifs sociaux,
- 250 € HT /m² de SdP pour les logements en accession sociale à la propriété,
- 200 € HT /m² de SdP pour les surfaces d'activités.

Le Pôle d'évaluation domaniale a été saisi et a indiqué en date du 26 septembre 2025 :

- pour les logements locatifs sociaux :
« La valeur vénale du bien est arbitrée à 175 euros du m² HT de SdP, soit 175 000 euros du m² pour 1000 m² de SdP. »
- pour les logements en accession sociale à la propriété :
« La valeur vénale du bien est arbitrée à 250 euros du m² HT de SdP, soit 412 500 euros du m² pour 1650 m² de SdP. »

868/ED/BU/14/10/2025
Page 2/2

→ pour les locaux tertiaires :

« La valeur vénale du bien est arbitrée à 200 euros du m² HT de SdP, soit 110 000 euros du m² pour 550 m² de SdP. »



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

- ✓ *prend acte de la programmation proposée,*
- ✓ *valide cette acquisition aux prix 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

869/ED/BU/14/10/2025

Angers - Impasse du Griffon

**Acquisition foncière
Modification parcellaire et conditions de cession**



Il convient de modifier la délibération 379/ED/BU du Bureau du Conseil d'Administration du 12 septembre 2022

La Ville d'Angers, Angers Loire habitat ainsi que le Lycée du Sacré-Cœur souhaitent que l'impasse du Griffon soit résidentialisée pour empêcher les incivilités qui s'y déroulent de façon récurrente.

La résidentialisation constitue l'ensemble des travaux d'aménagement sur les espaces privés ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé.

Ces opérations d'aménagement des espaces résidentiels sont mises en œuvre afin de permettre d'engager l'évolution de ce secteur dans une dynamique positive associant amélioration du fonctionnement résidentiel, amélioration de la gestion, changement de l'image des lieux, mais également de résorber les désordres présents sur ces espaces.

Afin de permettre cette résidentialisation, il convient de procéder à une régularisation foncière de cet espace par le biais d'une vente entre la Ville d'Angers et l'OPH des parcelles suivantes :

- Section BT numéros 399, 400, 402, 403, 406, 421, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468 et 470 pour une superficie totale de 592 m².

La parcelle 466, correspondant au porche, et objet d'un état descriptif de division en volume, avait été initialement oubliée : le lot n°5, correspondant au volume du passage est ainsi intégré à cette acquisition.

Après plusieurs échanges entre la Ville d'Angers et Angers Loire habitat, l'acquisition de ces parcelles se fera à l'euro et non gratuitement comme indiqué dans la délibération référencée 379/ED/BU/12/09/2022.

La Ville d'Angers a saisi le Pôle d'évaluation domaniale pour avoir un avis sur la valeur vénale de l'emprise cédée. Le 19 mai 2022, le Service du Domaine a indiqué que « les emprises de terrain peuvent être cédées sur la base d'une valeur de 10 €/m² ».

Angers Loire habitat a demandé un nouvel avis en date du 17 septembre dernier. Le Pôle d'évaluation domaniale a répondu le 10 octobre 2025. Il en résulte ce qui suit : « Je vous confirme que compte tenu du contexte de la transaction, assimilable à un transfert de charges d'entretien, et de la nature des biens, la valeur peut être retenue pour un euro. »

A la demande de l'intéressé, il est à noter le déport de Monsieur Benoît COCHET, en tant que salarié du Lycée du Sacré Coeur, au regard de l'objet de la présente délibération.

~ ~

Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide l'acquisition foncière,
- ✓ 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

870/ED/BU/14/10/2025

Angers – Belle-Beille
Secteur Boisramé

Acquisition foncière à la Ville d'Angers



Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Angers Loire habitat a procédé à la démolition de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur le site Boisramé, sis à ANGERS – 8-10 rue Louis Boisramé et 10 bis square Boisramé, libérés de toute occupation après relogement de l'ensemble des locataires.

La Communauté urbaine a nommé ALTER Public comme aménageur de la ZAC Belle-Beille.

Le site des anciens bâtiments adressés au 8-10 rue Louis Boisramé à ANGERS dénommé l'îlot B1, a été identifié comme pouvant accueillir un nouvel ensemble immobilier de 40 logements destinés à créer une résidence de logements seniors, financés par l'ANRU en PLUS et PLAI.

C'est ainsi qu'Angers Loire habitat restera propriétaire des parcelles cadastrées section EW 534, 532 et 519p, mais devra acquérir une bande de foncier appartenant à la Ville d'Angers, faisant partie du Domaine Public, pour une contenance totale de 459 m².

Le Pôle d'évaluation domaniale saisi a rendu réponse en date du 30 septembre 2025 : « La valeur vénale du bien est arbitrée à 10 € du m² au regard du contexte spécifique du bien. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation. ».

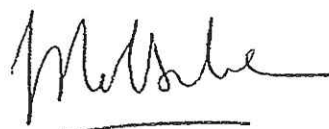


Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ valide l'acquisition de la bande de foncier de 459 m² au prix de 10 € HT /m² de terrain ;
- ✓ 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

872/ED/BU/14/10/2025

Angers – Place Camille Claudel

Modification du prix du loyer pour le Bar « Le Claudel »



I – Présentation de la demande

En date du 17 février 2025, Monsieur BOUBEGHLA, gérant du Bar « Le Claudel », sis à ANGERS - 13 place Camille Claudel, a fait part à Angers Loire habitat de ses difficultés financières concernant l'activité de son établissement.

Il a sollicité l'OPH Angers Loire habitat pour la création d'une activité complémentaire, à savoir du snacking.

Compte tenu des impératifs techniques liés à cette activité et de la conception du bâtiment, les équipes d'Angers Loire habitat lui ont conseillé de prendre attache auprès des services de la Ville d'Angers, afin d'obtenir un avis technique.

Monsieur BOUBEGHLA n'a pas souhaité donner suite à ce projet.

A la lecture de ses 3 derniers bilans il apparaît un chiffre d'affaires plus ou moins stable mais une dégradation importante de son Excédent Brut d'Exploitation (EBE).

Afin de conserver cette activité de bar sur la place Camille Claudel, les équipes de l'OPH lui ont indiqué que la revalorisation de son loyer pourrait être étudiée en pondérant les mètres carrés de plus faible intérêt pour son activité commerciale, conformément à la réglementation.

II – Modification du prix du loyer

Il est proposé de pondérer l'ensemble des surfaces louées au potentiel commercial faible (les réserves, le vestiaire, le laboratoire ainsi que les wc des clients), soit une pondération appliquée à 30 m² de la surface totale qui est de 154 m², facturant finalement que 124 m².

Cette proposition induit une baisse de la quittance mensuelle de 262,80 € soit 19,48 %, arrondie à 20 % du montant actuellement quittancé, soit 269,81 €.

Le loyer ainsi calculé est de 1 079,23 € HT et HC, soit un loyer unitaire de 7,00 € /m², applicable lors du renouvellement du bail.

872/ED/BU/14/10/2025
Page 2/2

Le quartier étant inscrit en QPV et au vu de la plus-value commerciale apportée par la présence de ce café, le différentiel de recette liée à la baisse du loyer pourrait être inscrit au titre de l'abattement de TFPB pour améliorer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

~ ~

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

- ✓ valide la pondération proposée ;
- ✓ demande l'inscription de la baisse du loyer proposée au titre de l'amélioration de la GUSP en QPV éligible à l'abattement de 30 % de la TFPB ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer les contrats qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

873/ED/BU/14/10/2025

**Angers – Les Hauts de Saint Aubin
Village Auriol**

Modification du prix du loyer pour le local micro-crèche



Il convient de modifier la délibération 636/ED/BU/09/04/2024.

Lors de cette délibération, le Bureau du Conseil d'administration a validé la grille de loyers pour le local de la micro-crèche, entre 2 100 € et 2 300 € HT / HC par mois, hors stationnement, pour une livraison du local clés en main.

Depuis, de nombreux échanges ont eu lieu entre Angers Loire habitat et le porteur du projet de la micro-crèche concernant le montage financier de l'opération.

Il a été convenu que le porteur du projet s'engage à prendre en charge des travaux d'aménagements du local à hauteur de 29 000 €, faisant ainsi baisser le loyer à 1 730 € HT / HC par mois.

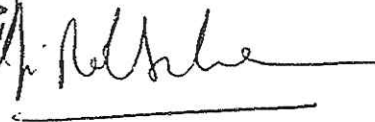


Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ *prend acte des modifications des conditions de montage,*
- ✓ *valide les conditions financières,*
- ✓ *autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer tous les contrats et les actes qui en découleront.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL D'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

874/ED/BU/14/10/2025

Angers – 4 square des Jonchères

Modification du prix du loyer



L'ASEA a contacté l'OPH Angers Loire habitat afin de trouver un local dans le quartier de la Roseaie, pour son siège administratif et pour son service d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA).

Après étude, deux sites ont été évoqués, à savoir :

- 10 square Dumont d'Urville, 277 m², pour un loyer de 1 867 € HT et HC, soit 6,74 € HT et HC / mois ;
- 4 square des Jonchères, 264 m², pour un loyer de 2 865 € HT et HC, soit 10,85 € HT et HC / mois.

Le local du 10 square Dumont d'Urville présente l'avantage d'un loyer bas, dans les attentes de l'ASEA. Cependant, celui-ci, agencé sur 2 niveaux, ne peut accueillir de public.

Le local du 4, square des Jonchères est idéal pour les activités de l'ASEA, mais le montant du loyer est supérieur à leur budget.

Après échanges avec les partenaires, la présence de l'ASEA est importante sur le quartier de la Roseaie, mais il convient de privilégier son implantation sur le square des Jonchères plutôt que sur Dumont d'Urville.

Une étude a été réalisée sur les locaux de ce quartier présentant des similitudes de superficie. Dans le parc d'Angers Loire habitat, une offre existante mais déjà louée pourrait correspondre : il s'agit d'un local situé au 1 square des Jonchères pour une superficie de 309 m² et un loyer de 2 722,29 € HT et HC, soit 8,81 € HT et HC /mois.

Dans un souci d'équité entre les clients d'Angers Loire habitat et afin de participer à l'accompagnement de la dynamique particulière du square des Jonchères, il est proposé d'aligner le loyer du local situé au 4 square des Jonchères sur le prix du m² du local sis au 1 square des Jonchères.

874/ED/BU/14/10/2025
Page 2/2

Le quartier étant inscrit en QPV et au vu de la plus-value sociale apportée à la Roseraie par la présence de l'ASEA, le différentiel de recette liée à la baisse du loyer pourrait être inscrit au titre de l'abattement de TFPB pour améliorer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

C'est ainsi que le nouveau loyer proposé à l'ASEA pour le local du 4 square des Jonchères serait de 2 325,84 € HT et HC /mois (264 m² x 8,81 €).

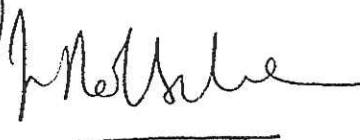


Le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH :

- ✓ valide la proposition d'aligner le loyer du 4 square des Jonchères sur le 1 square des Jonchères
- ✓ demande l'inscription de la baisse du loyer proposée au titre de l'amélioration de la GUSP en QPV éligible à l'abattement de 30 % de la TFPB ;
- ✓ autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à signer les contrats qui en découleront.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

875/ED/BU/14/10/2025

Saint Martin du Fouilloux – La Moinerie II Villas « Adèle »

Modification de programme



Cette délibération modifie la délibération référencée 492/ED/BU/07/06/2023 du 7 juin 2023.

La commune de Saint-Martin-du-Fouilloux se développe au travers notamment d'une ZAC dénommée «La Moinerie». Sur la Tranche I, c'est près d'une vingtaine de logements locatifs sociaux qui a été construite par ALh ainsi que 9 logements destinés à de l'accession sociale sur plusieurs îlots de cette tranche.

Une seconde tranche de ladite ZAC est en cours d'aménagement. En partenariat avec ALTER et la Ville de Saint Martin du Fouilloux, Angers Loire habitat a été de nouveau retenu pour construire initialement :

- une trentaine de logements locatifs sociaux sur les îlots C et F (10 logements intermédiaires sur l'îlot C et environ 20 sur l'îlot F), pour une Surface de Plancher (SdP) totale de 2 587 m².
- 16 logements destinés à de l'accession sociale sur les îlots D, E, G, H et I pour une superficie de 4 225 m².

Au vu des difficultés rencontrées dans le montage des opérations PSLA, et après accord avec Madame le Maire de Saint Martin du Fouilloux et d'ALTER, une nouvelle programmation est proposée sur les îlots D, E, G, H et I, comme suit :

- Ilot G : 5 logements destinés à l'accession sociale,
- Ilot I : 2 logements destinés à l'accession sociale ;
- Ilot D : 3 logements destinés à l'accession sociale,
- Ilot E : 3 logements locatifs sociaux avec vente à terme,
- Ilot H : 3 logements locatifs sociaux avec vente à terme.

La proposition d'un montage complémentaire en BRS pour deux lots initialement en PSLA a été validée par les élus. Il est à noter qu'en cas d'absence de réservation suite au salon de l'habitat sur l'îlot D, celui-ci serait proposé en logements locatifs sociaux avec vente à terme.

Afin de ne pas modifier les éléments de l'accord initial, l'acquisition des parcelles îlots D, E et F, destinés à être vendues à terme, se fera au prix de l'accession sociale.

Pour mémoire, les prix négociés sont :

- 140 € HT /m² de SdP pour les logements locatifs sociaux,
- 100 € HT /m² de terrain pour les lots destinés à l'accession sociale à la propriété.

Interrogé sur ce prix le Pôle d'évaluation domaniale a donné son avis de valeur en date du 22 mai 2023, renouvelé le 2 octobre 2025 et a indiqué : « La valeur vénale du bien est arbitrée à 422 600 euros, sans marge d'appréciation. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation. »



Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ *confirme la volonté d'accompagner la commune de Saint Martin du Fouilloux, en développant une offre de logements en locatif social et de maisons en accession sécurisée à la propriété ;*
- ✓ *autorise la modification de programmation sur lesdits îlots à financer en locatif social avec option de vente à terme ;*
- ✓ *décide de poursuivre l'opération de construction des logements sociaux sur le territoire ;*
- ✓ *autorise la signature par le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat des actes qui en découleront.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

876/ED/BU/14/10/2025

Feneu, Montreuil-Juigné, St Léger de Linières

Acquisition immobilière



Dans le cadre de la politique de développement de l'OPH, Angers Loire habitat a répondu à une consultation lancée par CDC HABITAT Social pour l'acquisition de 25 logements, situés sur les communes de Feneu, Montreuil-Juigné et Saint Léger de Linières.

CDC HABITAT Social a émis un avis favorable pour l'acquisition par Angers Loire habitat au prix net vendeur de 2 623 523 €.

Cet ensemble immobilier, est composé de :

- **25 pavillons individuels :**
 - Commune de Saint Léger de Linières : 4 pavillons (2 types 3 et 2 types 4), cadastrés section ZD numéros 287, 293, 303 et 304.
 - Commune de Montreuil-Juigné : 8 pavillons (1 types 4, 5 types 5 et 2 types 6), cadastrés section AX numéros 52, 53, 55, 65, 66, 85, 87.
 - Commune de Feneu : 13 pavillons (6 types 1, 2 types 2, 2 types 3 et 3 types 4), cadastrés section AD numéros 65, 70, 71, 205, 206, 214, 216, 216, 218, 223, 227, 229, 230 et 232.

L'acquisition de ces ensembles immobiliers s'inscrit dans une ambition de renforcement de la présence d'Angers Loire habitat sur l'offre de logements sociaux sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

Interrogé sur le prix, le Pôle d'évaluation domaniale a rendu réponse en date du 22 septembre dernier. Il est fait mention de ce qui suit littéralement rapporté : « S'agissant d'une cession entre bailleurs sociaux, l'avis du domaine n'est pas requis (art. L.451-5 du CCH). »



Il est à noter le déport 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 :

- ✓ *confirme l'intérêt pour Angers Loire habitat de poursuivre la politique d'acquisition de biens existants pour développer l'offre de l'OPH sur le territoire d'Angers Loire Métropole ;*
- ✓ *valide l'acquisition immobilière de cet ensemble immobilier situé sur Feneu, Montreuil-Juigné et Saint Léger de Linières, au prix net vendeur de 2 623 523 € ;*
- ✓ *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



877/ED/BU/14/10/2025

Contrat de Ville Quartiers 2030
Charte de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

Cofinancement d'un poste de coordonnateur



La Gestion Urbaine et Sociale de proximité (GUSP) est une démarche partenariale qui vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants des quartiers, en agissant sur les problématiques quotidiennes : propreté, maintenance, entretien des immeubles et des espaces extérieurs, équipements, aménagement, stationnement, gestion locative et qualité de service, lien social, tranquillité publique, insertion par l'économie, etc...

Les partenaires associés étroitement aux démarches de GUSP sont :

- les collectivités (Ville d'Angers, Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole),
- les organismes HLM,
- l'Etat,
- les secteurs associatifs et les habitants.

Après approbation de la délibération 762/ED/CA lors du Conseil d'Administration du 17 décembre 2024, la nouvelle charte 2025 - 2030 a été signée par l'ensemble des partenaires le 3 février 2025.

L'évaluation du dispositif du GUSP, réalisée avec le concours de tous les acteurs de la GUSP au cours des années 2022 et 2023, a conduit les membres du comité de pilotage à valider des orientations majeures pour augmenter la performance des actions conduites en faveur du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires.

La première orientation était de renforcer la coordination des interventions des différentes parties prenantes et d'améliorer l'articulation de la diversité des actions conduites, en créant un poste de coordonnateur cofinancé par les partenaires de la GUSP.

Le coût chargé de ce poste avait été estimé à 50 000 € annuels à cofinancer par les signataires. Il a été décidé que la collectivité, l'Etat et les bailleurs financeront chacun un tiers de la somme. Il est également convenu que la facturation par bailleur serait au prorata de son parc social en QPV.

877/ED/BU/14/10/2025
Page 2/2

Cette répartition demandée par la Préfecture et Angers Loire Métropole conduit Angers Loire habitat à financer 55,28 % de la part du financement de cette mission affectée aux bailleurs.



Le Bureau du Conseil d'administration :

- ✓ *prend acte de la répartition du financement du poste de coordonnateur de la GUSP demandée par les partenaires,*
- ✓ *autorise le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat à régler la facture annuelle dédiée au financement de ce poste,*
- ✓ *à imputer cette dépense au titre de l'abattement de 30 % de la TFPB dédiée à la GUSP.*



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

878/DCP/BU/14/10/2025

**Renouvellement de la mise à disposition à titre gracieux d'un local
au bénéfice de la Régie de Quartiers d'Angers en contrepartie
d'animations sociales à destination des locataires d'Angers Loire habitat**



L'association Régie de Quartiers d'Angers a orienté son action « lien social » autour des enjeux actuels et futurs de la « transition écologique solidaire » comportant plusieurs axes de travail dont la lutte contre la précarité numérique.

C'est dans ce cadre que, depuis septembre 2024, Angers Loire habitat permet à l'association de bénéficier d'un local, situé sur le quartier de Monplaisir au 2 boulevard Allonneau (ESI 1800-19-98-002), dit « appartement pédagogique dédié au numérique » destiné au développement des outils innovants d'acculturation liée à cette thématique.

La phase expérimentale engagée sur cette première année arrive à échéance et un premier bilan permet de souligner l'intérêt de la localisation du local au 2 boulevard Allonneau pour mener à bien les actions ciblées.

Depuis son ouverture en avril 2025, 68 personnes se sont déplacées au local qui est bien repéré par les habitants, majoritairement locataires d'Angers Loire habitat. 70 % des personnes reçues sont issus du quartier de Monplaisir, les 30 % restants se déplacent depuis les autres quartiers d'Angers.

43 % des motifs de visite sont axés sur des démarches administratives et 31 % des usagers viennent pour apprendre à utiliser leurs outils informatiques. Il est à noter que 10 % des personnes se présentent également pour des questions liées à l'énergie.

Compte tenu des animations qui sont engagées par la Régie de Quartiers et de l'intérêt pour les locataires d'y être associés, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'administration de maintenir le principe d'une gratuité de loyer dudit local (seules les charges sont facturées à l'association) dans le cadre d'une convention triennale, et ce, en contrepartie d'un volume d'heures d'animation sociale en agences et en pied d'immeubles à hauteur de 218 heures par an (révisable chaque année civile suivant l'évolution tarifaire annuelle des deux parties au 1^{er} janvier) au bénéfice des locataires de l'Office en lien avec les thématiques suivantes :

- développement du lien social dont entre autres la gestion des jardins et vergers partagés d'Angers Loire habitat pour 50 % des heures,
- développement de la relation client numérique pour 35 % des heures,
- sensibilisation aux incivilités et à l'amélioration du cadre de vie pour 15 % des heures.

878/DCP/BU/14/10/2025
Page 2/2

Un bilan annuel sera sollicité pour vérifier la conformité des résultats attendus vis-à-vis des engagements pris en termes de consommation du volume d'heures d'animation sociale à destination des locataires de l'Office.



Le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat approuve le renouvellement de la mise à disposition dudit local à titre gratuit pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} novembre 2025 au bénéfice de la Régie de Quartiers d'Angers.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

879/DCP/BU/14/10/2025

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 m², vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de **5.000 €** appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du CA au bénéfice du locataire occupant ou de son conjoint, et de ses ascendants et descendants sous plafonds de ressources (PLS).

Il est ici précisé que les logements jusqu'au type II, présentant une surface habitable égale ou supérieure à 59 m² seront considérés type III.

2. Les logements de type III, d'une surface habitable inférieure à 76 m², vendus à leurs occupants, seront proposés avec une décote de **10.000 €** appliquée sur le prix « grille de vente » validé en Bureau du CA au bénéfice du locataire occupant ou de son conjoint, et de ses ascendants et descendants sous plafonds de ressources (PLS).

Il est ici précisé que les logements de type III présentant une surface habitable égale ou supérieure à 76 m² seront considérés type IV.

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

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

Actualisation des prix de vente
Ensembles immobiliers La Traquette et Christophe Colomb à Angers :
5 rue de la Traquette - 37 et 39 rue Saint Lazare

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
La Traquette Christophe Colomb Angers	Studio	27 à 28 m ²	85 590 € à 94 024 €	90 000 € à 110 000 €
	2	48 à 58 m ²	152 160 € à 194 764 €	110 000 € à 160 000 €
	3	58 à 81 m ²	183 860 € à 271 998 €	140 000 € à 200 000 €
	4	75 à 100 m ²	237 750 € à 335 800 €	175 000 € à 260 000 €

Les stationnements boxés seront vendus 11 000 € l'unité et les places de stationnement 9 000 €, qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan septembre 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

Fixation des prix de vente
Ensemble immobilier Yolande d'Aragon à Angers :
22 au 34 rue Yolande d'Aragon

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
Yolande d'Aragon	2	48 m ²	159 504 € à 170 592 €	140 000 € à 165 000 €
	3	64 à 66 m ²	212 672 € à 234 564 €	170 000 € à 210 000 €
	4	77 à 81 m ²	255 871 € à 287 874 €	200 000 € à 240 000 €
	5	89 à 102 m ²	295 747 € à 362 508 €	235 000 € à 270 000 €
	6	118 m ²	392 114 € à 419 372 €	260 000 € à 300 000 €

Le prix de vente unitaire stationnement a été fixé à 15 000 €, qu'il conviendra d'ajouter au prix de vente.

*Source CityScan septembre 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

880/DRH/BU/14/10/2025

Contrat d'assurances Prévoyance



Depuis le 1^{er} janvier 2020, le contrat d'assurances pour la prévoyance des collaborateurs d'Angers Loire habitat est géré par l'IPSEC.

Ce contrat, conclu pour 5 ans, court jusqu'au 31 décembre 2025.

Pour traiter ce dossier, Angers Loire habitat a missionné la société Habitat & Territoires Assurances (HTA), conseil en assurances, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Le nouveau contrat sera passé pour une durée maximale de 4 ans avec effet au 1^{er} janvier 2026.

Dans la mesure où le marché dépasse le seuil des 221 000 € HT, il a été lancé une consultation en appel d'offres européen et ce conformément aux dispositions des articles L2124-2, R2124-2 1° et R2161-2 à R2161-5 du Code de la Commande Publique (CCP).

À la suite de la consultation et de l'analyse des offres présentées en Commission d'appel d'offres du 18 septembre 2025, le marché prévoyance a été attribué à l'entreprise COLLECTEAM associée à Allianz avec la variante n°1 pour les salariés de droit privé et les agents publics CNRACL.

Les taux de cotisations de la prévoyance sont répartis de la manière suivante :

	COLLECTEAM / ALLIANZ	
En % du SALAIRE	Tranche A	Tranche B
Taux de cotisation	1.65%	1.65%
	Ventilation des primes	
Décès	0.76%	0.76%
Incapacité	0.45%	0.45%
Invalidité	0.44%	0.44%
Frais de Gestion	15%	

880/DRH/BU/14/10/2025
Page 2/3

Les garanties retenues dans le cadre de la variant n°1 sont les suivantes :

Garanties	Niveau de prise en charge en % du traitement net annuel de base (tranche A et B) Ou du TBI+NBI+RI pour les agents publics
-----------	---

Décès

Capital décès (toutes causes)

Tout assuré	300 %
Majoration par enfant ou ascendant à charge	50 %
Double effet	100 %
Capital Invalidité absolue et définitive	
Capital sans enfant à charge	300 %
Majoration familiale par enfant à charge	50 %
Garantie allocation frais d'obsèques	100 % PMSS ⁽¹⁾

Garanties pour les salariés de droit privé Niveau de prise en charge en % du salaire net Incapacité temporaire de travail

Franchise	90 jours glissants
Du 91 ^{ème} jour au 365 ^{ème} jour	100 % du traitement net annuel de base (tranche A et B)
La carence est de 90 jours discontinus d'arrêt de travail	sous déduction des prestations versées par la sécurité sociale
Du 366 ^{ème} jour à l'invalidité	85 % du traitement net annuel de base (tranche A et B) sous déduction des prestations versées par la sécurité sociale
Si 1 enfant à charge	85 % du traitement net annuel de base (tranche A et B)
Si 2 enfants ou plus à charge	85 % du traitement net annuel de base (tranche A et B)

Invalidité ou incapacité permanente

1^{ère} catégorie – taux IPP entre 33 % et 66 %

60 % de la rente invalidité de 2^{ème} catégorie

2^{ème} et 3^{ème} catégories – taux IPP > 66 %

100% du traitement net annuel de base (tranche A et B) sous déduction des prestations de la sécurité sociale et de l'éventuel salaire à temps partiel dans la limite de la règle de cumul

Pour les agents publics CNRACL / Incapacité temporaire de travail

Franchise

Délai de carence (2)

90 jours glissants

Du 91^{ème} jour au 365^{ème} jour

100 % par 1/360 de la totalité ou de fraction du traitement indiciaire : rémunération nette annuelle augmentée le cas échéant de la NBI sous déduction des prestations versées par Entreprise ou tout autre organisme

Du 366^{ème} jour à l'invalidité

85 % par 1/360 de la totalité ou de fraction du Régime indemnitaire (TBI+NBI) sous déduction des prestations versées par entreprise ou tout autre organisme

Si 1 enfant à charge

85 % de la totalité ou de fraction du Régime indemnitaire (TBI+NBI) sous déduction des prestations versées par entreprise ou tout autre organisme

Si 2 enfants ou plus à charge

85 % de la totalité ou de fraction du Régime indemnitaire (TBI+NBI) sous déduction des prestations versées par entreprise ou tout autre organisme

Invalidité ou incapacité permanente

1^{ère} catégorie – taux IPP entre 33 % et 66 %

60 % de la rente invalidité de 2^{ème} catégorie

2^{ème} et 3^{ème} catégories – taux IPP > 66 %

Le montant de la rente est égal au maximum au produit de 100 % par le traitement indiciaire

Perte de retraite pour invalidité

Versement d'un capital représentant 50 % du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS).



Le Bureau du Conseil d'administration prend acte du lancement de la consultation des entreprises pour la prévoyance des salariés de l'entreprise. 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

881/DAF/BU/14/10/2025

Construction de 31 logements locatifs sociaux « Plateau de la Mayenne – A10 » Rue Francine Abadie à Avrillé

Présentation du plan de financement et de la grille de loyers



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

L'opération « Plateau de la Mayenne « A10 » intègre un projet d'habitat inclusif destiné à 10 personnes présentant des Troubles du Spectre Autistique (TSA), développé par l'ARPEP et l'association HAPI49. L'ARPEP prendra en gestion les logements et le local partagé. En complément, Angers Loire habitat porte la construction de 21 logements locatifs sociaux principalement pour les jeunes actifs.

Dans le cadre de l'opération de construction de 31 logements « Plateau de la Mayenne – A10 » rue Francine Abadie à Avrillé, il convient de valider le plan de financement et la grille de loyers :

- construction de 19 logements PLUS,
- construction de 12 logements PLAI,
- local partagé.

Cette opération de 31 logements représente une surface habitable de 1 628.41 m². De plus, elle dispose de 13 places de parking en sous-sol et de 3 places de stationnement aérien. Le coût de revient est de 4 499 243 € ; soit 145 136.87 € au logement et 2 762.97 € au m² de surface habitable.

Le plan de financement des 19 logements en PLUS, se présente comme suit :

DEPENSES EN € TTC 10 %			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	2 567 155	82 %	Subvention Etat	50 100	1.6 %
Honoraires	22 598	1 %	Subvention Angers Loire Métropole	57 000	1.8 %
Charge foncière	552 614	18 %			
			Emprunt CDC PLUS 40 ans	1 262 000	40.2 %
			Emprunt CDC PLUS 80 ans	893 000	28.4 %
			Fonds propres	880 267	28.0 %
TOTAL	3 142 367	100 %	TOTAL	3 142 367	100 %

881/DAF/BU/14/10/2025
Page 2/3

Celui des 12 logements financés en PLAI (dont les 10 logements, en habitat inclusif), ainsi :

DEPENSES EN € TTC 5,5 %			RECETTES EN €		
Coût bâtiment	1 106 636	82 %	Subvention Etat	121 200	8.9 %
Honoraires	10 143	1 %	Subvention Angers Loire Métropole	82 000	6.0 %
Charge foncière	240 097	18 %			
			Emprunt CDC PLAI 40 ans	457 000	33.7 %
			Emprunt CDC PLAI 80 ans	362 000	26.7 %
			Fonds propres	334 676	24.7 %
TOTAL	1 356 876	100 %	TOTAL	1 356 876	100 %

Et celui du local partagé, ainsi :

DEPENSES HT			RECETTES		
Coût bâtiment	121 526	71 %	Fonds propres	172 156	100 %
Honoraires	26 219	15 %			
Charge Foncière	24 411	14 %			
TOTAL	172 156	100 %	TOTAL	172 156	100 %

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 1^{er} Janvier 2024 :

		P.U CONVENTIONNÉ	P.U APPLIQUÉ
PLUS collectif avec ascenseur	m ² SU / mois	6,80	6,80
PLAI collectif avec ascenseur	m ² SU / mois	6,64	6,64

N°	Type	Financement	Surface Utile (m ²)	PU Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation ALh	Loyer pratiqué
F001	III	PLUS	72,56	6,80	1,00	493,72	1,00	493,72
F002	II	PLUS	54,07	6,80	1,00	367,87	1,00	367,87
F003	III	PLUS	67,52	6,80	1,00	459,42	1,00	459,42
F101	III	PLUS	72,33	6,80	1,00	492,15	1,00	492,15
F102	II	PLAI Ressource	49,88	6,64	1,00	331,18	1,00	331,18
F103	II	PLUS	49,84	6,80	1,00	339,12	1,00	339,12
F104	III	PLUS	74,99	6,80	1,00	510,22	1,00	510,22
F201	III	PLUS	72,35	6,80	1,00	492,29	1,00	492,29
F202	II	PLAI Ressource	49,88	6,64	1,00	331,18	1,00	331,18
F203	II	PLUS	49,84	6,80	1,00	339,12	1,00	339,12
F204	III	PLUS	74,99	6,80	1,00	510,22	1,00	510,22
F301	III	PLUS	72,31	6,80	1,00	492,02	1,00	492,02
F302	II	PLUS	49,88	6,80	1,00	339,36	1,00	339,36

N°	Type	Financement	Surface Utile (m²)	PU Conventionné	Coeff propre au lgt	Loyer Conventionné	Modulation ALh	Loyer pratiqué
F303	II	PLUS	49,59	6,80	1,00	337,42	1,00	337,42
F304	III	PLUS	74,42	6,80	1,00	506,34	1,00	506,34
F401	III	PLUS	72,33	6,80	1,00	492,15	1,00	492,15
F402	II	PLUS	49,84	6,80	1,00	339,09	1,00	339,09
F403	II	PLUS	49,40	6,80	1,00	336,13	1,00	336,13
F404	III	PLUS	74,42	6,80	1,00	506,34	1,00	506,34
F501	II	PLUS	54,72	6,80	1,00	372,33	1,00	372,33
F502	III	PLUS	69,28	6,80	1,00	471,40	1,00	471,40
E001	Ibis	PLAI ACD *	35,74	6,64	1,00	237,32	1,00	237,32
E002	II	PLAI ACD *	51,48	6,64	1,00	341,83	1,00	341,83
E101	Ibis	PLAI ACD *	38,68	6,64	1,00	256,81	1,00	256,81
E102	II	PLAI ACD *	46,98	6,64	1,00	311,95	1,00	311,95
E103	II	PLAI ACD *	54,02	6,64	1,00	358,70	1,00	358,70
E104	Ibis	PLAI ACD *	37,33	6,64	1,00	247,88	1,00	247,88
E201	Ibis	PLAI ACD *	38,67	6,64	1,00	256,74	1,00	256,74
E202	II	PLAI ACD *	46,98	6,64	1,00	311,95	1,00	311,95
E203	II	PLAI ACD *	53,86	6,64	1,00	357,64	1,00	357,64
E204	Ibis	PLAI ACD *	37,12	6,64	1,00	246,45	1,00	246,45
			1 745,24			11 786,34		11 786,34

* Logements destinés à des personnes adultes avec Troubles du Spectre Autistique (TSA).

Places de parking en sous-sol :

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

Places de stationnement aérien :

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

Terrasses :

- PLUS : 6,00 € /mois



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

Angers Loire habitat

882/DAF/BU/14/10/2025

**Résidence « Biplan »
rue Elisabeth Lion à Angers
Construction de 37 logements collectifs**

Autorisation d'emprunt auprès d'Arkéa pour 6 000 000 €



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

Angers Loire habitat a reçu une offre d'Arkéa Banque pour l'octroi d'un emprunt PSLA (Prêt Social de Location Accession) de 6.000.000 € pour le financement de 37 logements collectifs « Résidence Biplan », rue Elisabeth Lion à Angers.

L'objectif de l'opération est la réalisation de 37 logements collectifs mis en location-accession. Après une levée d'option, ces logements deviendront la propriété des acquéreurs.

Le plan de financement des 37 logements collectifs en PSLA se présente comme suit :

DEPENSES HT			RECETTES HT		
Coût bâtiment	4 581 070,07 €	62 %	Emprunt PSLA	6.000 000,00 €	82 %
Honoraires	1 484 167,12 €	20 %	Fonds propres	1.359 221,78 €	18 %
Charge foncière	1 293 984,59 €	18 %			
TOTAL	7 359 221,78 €	100 %	TOTAL	7 359 221,78 €	100 %

Il est proposé un emprunt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **Montant :** 6.000.000 €
- **Commission d'engagement :** 0,20 % du montant
- **Frais de dossier :** Néant
- **Garantie :** Néant
- **Durée :** 5 ans maximum

- Amortissement : In fine
- Périodicité : Trimestrielle
- Conditions financières : Taux variable sur Euribor 3 mois flooré + 0,90 %
- Remboursement anticipé : Indemnité :
Gratuite en cas de levée d'option,
sinon indemnité de 3 % du capital remboursé par
anticipation
- Calcul des intérêts : Exact/360

Cette offre est dispensée de garantie compte tenu du statut et de la qualité de l'OPH Angers Loire habitat.



A cet effet le Bureau du Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat autorise le Directeur général à signer le contrat réglant les conditions de cet emprunt et les demandes de réalisation de fonds.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION