

# Bureau du Conseil d'administration

## Procès-Verbal

SÉANCE DU 12 MARS 2024

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**LE MARDI 12 MARS 2024 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MAINE-ET-LOIRE HABITAT**

**Présents :**

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (en visio-conférence)
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

**Assistaient également à la séance :**

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de l'office
	Benoît RATIER	Directeur général adjoint de l'office

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 23 JANVIER 2024.....	4
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT.....	6
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....	6
✓ Engagement des opérations nouvelles .....	6
○ LONGUÉ-JUMELLES - ancien EHPAD - rue du Docteur Tardif - Mandat d'études	
○ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - EHPAD Les 3 Moulins - Mandat d'études	
○ CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE (commune déléguée du HAUT-ANJOU) - La Cigale 14 logements	
○ CHAZÉ-SUR-ARGOS - lotissement la Boivinière - 3 logements	
○ LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE (commune délégué de LONGUENÉE-EN-ANJOU) Lotissement Les Chênes II - ilot H - 4 logements	
○ LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE (commune délégué de LONGUENÉE-EN-ANJOU) Lotissement Les Chênes II - ilot K - 13 logements	
○ PRUILLÉ (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU - Quartier Beausoleil - 7 logements	
○ SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU - 2 rue de Chanteclerc - Terrain Lidl - 42 logements	
○ SEGRÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU) - place de la Gare - 16 logements	
◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES .....	15
✓ Nouveaux dossiers.....	15
○ SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – 2 Rue Chanteclerc	
○ SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE – ZAC du Grand Clos – Tr. 1740	
○ Achat de 3 pôles santé-social auprès de la CCVHA situés à BÉCON-LES-GRANITS - CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE et LE LOUROUX-BÉCONNAIS : Avenant n° 1 à la convention de partenariat tripartite de gestion locative	
◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS .....	27
✓ ALLONNES - Tr. 1903 - 1904 rue Albert Pottier : Convention de participation financière.....	27
✓ ALLONNES – rue des Andes - Tr. 1977-1978 : Convention de participation financière .....	30
✓ Convention portant sur la mise en place de mesures compensatoires liées à la destruction de nids d'espèces protégées sur les opérations de :.....	33
○ ALLONNES - Tr. 1903 – 1904	
○ JALLAIS (commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) - Tr. 1790	
○ SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 1889 – 1890 – 5208	
✓ Recensement des achats publics.....	57
➤ GESTION PATRIMONIALE.....	59
◆ VENTE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ .....	59
✓ MURS ÉRIGNÉ – route de Nantes (Tr. 1558) .....	59

◆ <b>CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES</b> .....	<b>60</b>
✓ Nouveaux dossiers.....	60
○ LES ALLEUDS (Commune déléguée de BRISSAC-LOIRE-AUBANCE) – Impasse des Magnolias - Tr. 1593-1594	
○ LONGUÉ-JUMELLES – Place de Bourg Neuf – Tr. 0008 – 1319	
<b>➤ GESTION LOCATIVE</b> .....	<b>64</b>
◆ <b>LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES</b> .....	<b>64</b>
✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires .....	64
◆ <b>STRUCTURES D’HÉBERGEMENT</b> .....	<b>67</b>
✓ ANGERS – Foyer de jeunes travailleurs « Le Quinconce » (T. 1480) : avenant n° 2 à la convention de gestion pour mise en place d’une provision évolutive.....	67
✓ CHALONNES-SUR-LOIRE – Résidence autonomie « Soleil de Loire » (Tr. 0177/0203/0229/0247/0891) : avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision.....	70
✓ LE LION-D’ANGERS – EHPAD « Les Tilleuls » (Tr. 1550) : avenant n° 4 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision.....	73
✓ LONGUÉ (commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES) – Résidence autonomie « Les Charmilles » (Tr. 0197) : avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision .....	76
✓ LA MEIGNANNE (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU) – Résidence autonomie «Le Val de L’Isle» -Tr. 0490 : avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision et renégociation des emprunts .....	79
✓ VERN-D’ANJOU (commune déléguée d’ERDRE-EN-ANJOU) – Résidence sociale «Le Brin d’Espoir» - Tr. 1148 : avenant n° 2 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision .....	83

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

## ➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 23 JANVIER 2024

- Approbation du procès-verbal de la séance du 21 novembre 2023
- Création de nouveaux composants pour le calcul de l'amortissement comptable des immobilisations
- Engagement des opérations nouvelles :
  - BEAUPREAU (commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) Rue des Mauges  
11 logements
  - VERN-D'ANJOU (Commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) - Mandat d'études - Propriété  
Marcille + bibliothèque
  - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE) - Route du plessis - VEFA  
Opus - 14 logements
- Situation de la programmation 2023
- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières :
  - CHAMPS-SUR-LAYON (Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON) – Rue des Sorbiers  
Tr. 8390 et 1609N2
  - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE) – Rue du Plessis - Tr. 1993 :  
Acquisition en VEFA
- CHALONNES-SUR-LOIRE – Rue des Poilus – Tr. 1777 – Acquisition en VEFA : nouvelle convention  
tripartite
- MONTREUIL-JUIGNÉ - Tr. 1839 : Convention de participation financière (effacement réseaux  
souples)
- VIVY – Route Nationale – Tr. 1799-1800-1801-1802 : convention de participation financière(travaux  
d'aménagements extérieurs, de voirie et de démolition)
- SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Résidence les Trois Moulins : Convention de réalisation d'études  
préalables
- VERN-D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – Propriété Marcille : Convention de  
réalisation d'études préalables
- TRELAZÉ – Rue Aimé Césaire – Tr. 1703 : microfissures en façades – accord Bouygues Construction
- Recensement des achats publics
- Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024
- Levée d'interdiction de vente d'un logement à SOULAIRE-ET-BOURG
- Vente d'un local d'activité à MONTJEAN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE)  
Tr. 1647-0006

- Cessions foncières et immobilières :
  - DOUÉ-LA-FONTAINE (Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – Place des Fontaines – Tr.1686 et 1697
  - SAINT-PAUL-DU-BOIS – Allée des Jardins – Tr. 1792
- Travaux de raccordement de la résidence à un réseau de chaleur AVRILLE – Tr. 1422
- Surconsommation de gaz à TRÉLAZÉ - Tr. 1548
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergement :
  - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Tr. 0223 / 0737 – Aménagement d'un tiers lieu : convention de participation financière
  - VERNANTES - Tr. 1231 : avenant n° 4 à la convention de gestion pour changement de dénomination du gestionnaire
  - VILLEVEQUE (commune déléguée des RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU) - Tr. 1120 – avenant n° 6 à la convention de gestion pour changement de dénomination du gestionnaire
- Politique dérogatoire d'augmentations des loyers des locaux professionnels pour l'année 2024

**Délibération : Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

### ➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

#### ◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

##### ✓ Engagement des opérations nouvelles

De nouvelles opportunités de développement, ayant donné lieu à des études techniques et financières, ont reçu un avis favorable de notre Commission d'investissements.

Il vous est demandé de vous prononcer sur la liste ci-après, complétée des fiches détaillées par opération, et de donner votre accord au Directeur général pour engager ces opérations.

**Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :**

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de logts	Date de la Commission d'investissements
LONGUÉ-JUMELLES	Mandat d'études Ancien EHPAD – Rue du Dr Tardif	-	12/09/2023
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE	Mandat d'études EHPAD Les 3 moulins	-	17/01/2024
CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE - Commune déléguée des Hauts- d'Anjou	La Cigale	14	30/01/2024
CHAZÉ-SUR-ARGOS	Lotissement la Boivinière	3	30/01/2024
LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE - Commune déléguée de Longuenée- en-Anjou	Lotissement Les chênes II – ilot H	4	06/03/2024
LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE - Commune déléguée de Longuenée- en-Anjou	Lotissement Les chênes II – ilot K	13	06/03/2024
PRUILLÉ - Commune déléguée de Longuenée-en-Anjou	Quartier Beausoleil	7	06/03/2024
SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU	2 rue Chanteclerc Terrain Lidl	42	06/03/2024
SEGRÉ - Commune déléguée de Segré-en-Anjou	Place de la gare	16	06/03/2024

**Délibération :** le Bureau du Conseil d'administration après avoir pris connaissance de ces nouvelles opérations donne son accord pour leur engagement.

## LONGUÉ-JUELLES

Rue du Dr Tardif

Restructuration de l'ancien hôpital

Signature d'une CONVENTION d'AMO pour le dépôt d'un dossier FONDS VERT

### LE CONTEXTE

La Commune de Longué-Jumelles a fait l'acquisition du site de l'ancien hôpital

Il est fait état que la restructuration de cette friche urbaine constitue un projet ambitieux pour lequel la Commune souhaite mobiliser plusieurs opérateurs :

- Un promoteur privé pour la réhabilitation du bâtiment historique en 20 appartements environ,
- Deux bailleurs sociaux pour la réalisation de 85 logements neufs environ, en locatifs et en accession sociale.

Cette opération d'aménagement d'ensemble nécessite la démolition d'une partie du bâti et son désamiantage, ainsi que la viabilisation et la division foncière permettant de revendre des lots aménagés à 3 opérateurs.

Les travaux de démolition et le désamiantage représentent des coûts relativement importants qui nécessitent de faire appel à des financements exceptionnels tel que le FONDS VERT de l'Etat.

### LES MISSIONS de MAINE-ET-LOIRE HABITAT

La Commune propose de confier au bailleur la réalisation et le dépôt du dossier pour le compte de la Commune à travers une convention d'Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et l'article L.2422-2 du Code de la Commande Publique.

Les missions confiées sont les suivantes :

- la réalisation d'une étude préalable de faisabilité,
- la préparation du montage financier,
- le montage et le dépôt du dossier de candidature au Fonds Vert sur la plateforme dédiée de l'Etat.

Pour l'exécution de cette mission, une rémunération de 2 500 € HT est prévue pour Maine-et-Loire Habitat.

Le programme représente 92 logements :

2 bâtiments collectifs R+2 de chacun 33 logements et destinés à du logement locatif social

6 logements individuels avec garages sur de petites parcelles dédiées à de l'accession sociale financée en P.S.L.A. (bâtiments A)

- Le bâtiment historique (D) réhabilité par un promoteur privé pour la réalisation de 20 appartements commercialisés pour partie en accession à la propriété et à destination d'investisseurs dans le cadre du dispositif Denormandie.



### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
12/09/2023	Convention d'AMO - Avis favorable	Monsieur POT recommande une vérification auprès des services de l'Etat des contraintes constructives liées au PPRi, en particulier la question de l'augmentation de la population



**Stade d'avancement : Mandat d'études**

### 1 : Objet

La Résidence des 3 moulins souhaite confier à Maine-et-Loire Habitat le soin de réaliser l'étude de faisabilité technico- financière sur le périmètre ci-après défini, ainsi que les diagnostics nécessaires à la réalisation s'un projet de réhabilitation-extension et permettant de se prononcer sur l'opportunité de sa réalisation

La convention précise les modalités de validation des études ainsi que celles de prise en charge financière des études préalables.

#### Le projet :

Réhabilitation de trois îlots de 5 logements chacun soit 15 logements existants. Le mandat d'études doit permettre d'analyser la faisabilité technique et financière de réaliser des extensions par modules ossature bois sur 7 logements. L'objectif de d'agrandir 6 logements en Type 2 et un logement en type T3 pour une future colocation étudiante.

### 2 : Exécution des études

Maine-et-Loire Habitat assure une mission de coordination et de pilotage.

### 3 : Montant des dépenses à engager par le mandataire

A ce stade, le coût prévisionnel des études préalables confiées à des tiers est estimé à environ 10 780€ HT. Tableau ci-après .

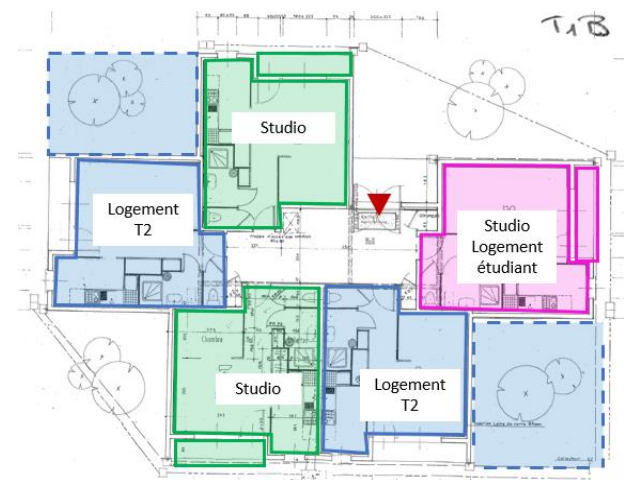
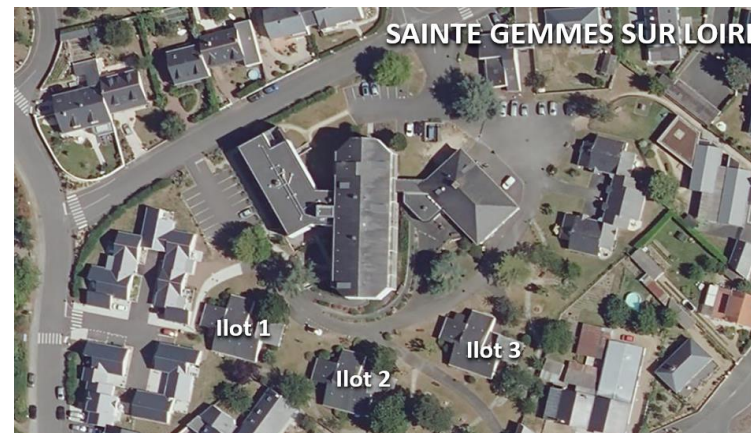
Ce montant constitue une estimation à réajuster sur les coûts réels à contractualiser à l'issue des procédures de consultation.

Le coût des études comprend les dépenses se rattachant à la passation des marchés. Il ne comprend pas en revanche la rémunération forfaitaire du mandataire fixée à 1500 € TTC.

	HT
Plan topographique et reconnaissance des réseaux	2 200 €
Relevé intérieur des 3 îlots	4 080 €
Etude géotechniques et d'infiltration G1	4 500 €
Etude architecturale	4 500 €
Estimation détaillée des coûts de construction	
<b>TOTAL ETUDES</b>	<b>10 780 €</b>

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
17/01/2024	Mandat d'Etudes	Avis favorable



Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

Nombre d'habitants	3231
Commune nouvelle	8759
Parc Maine et Loire Habitat	214
Commune nouvelle	439
Autres bailleurs	617

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
12	26	35	15	5

### Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	8	6		
Total logts	14 (5 T.II + 9 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA	14			

14 balcons + 14 garages en sous-sol

### Caractéristiques foncières

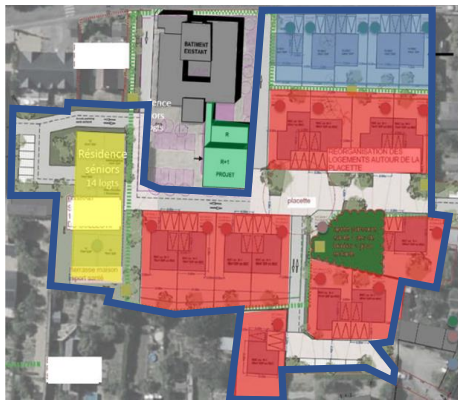
Démolition : **OUI** dont conventionnés : **0**  
 Démolition de logements appartenant à MLH **NON**  
 Secteur sauvegardé **OUI** Risques naturels **NON**  
 Topo. Prononcée incidences Exposition aux bruits **NON**  
 Fondations spéciales / Aménagements adaptés **NON**

### Foncier

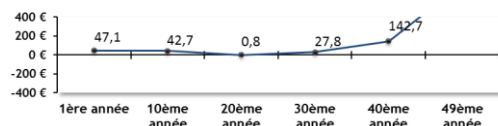
Cœur de bourg **OUI**

Coût d'acquisition HT	98 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	7 000 €

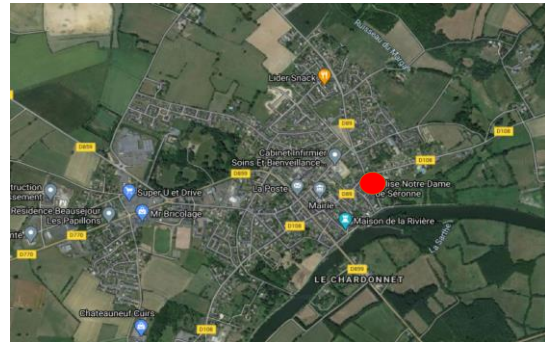
### PLAN MASSE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Stade d'avancement : Engagement

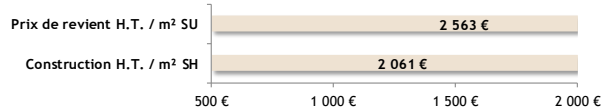


### Données financières

	Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements	Tertiaires
Construction	1 551 399 €	
Prestations intellectuelles	185 047 €	
Foncier	590 640 €	
Total	2 327 085 €	
Total prix de revient	2 327 085 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 584 344 €	68,08%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		4,50%	30 Ans
Subventions Etat et Délégataire	74 640 €	3,21%	
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	668 102 €	28,71%	
Titres participatifs			
Total financement	2 327 085 €		

### Ratios



### Fonds propres par logement

FP non reconstitués  
47 722 €

### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 15,00% RE2020

#### LOGEMENTS PLUS

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Collectif	427,70	45,00	472,70	453,50

#### LOGEMENTS PLAI

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Collectif	378,30	40,00	418,30	401,32

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
30/01/2024	Engagement - Avis favorable	Programmation 2024 : Travaux d'aménagement Programmation 2025 : permis de construire

Nombre d'habitants	1053
Parc Maine et Loire Habitat	44
Autres bailleurs	44

Déléataire CD Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	2	1	0	0

Détail du projet de construction				
	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	2	1		
Collectif				
Total logts	3 T.III			
Nombre de logements labellisés VSA				3

3 jardins

### Caractéristiques foncières

Démolition : **OUI** dont conventionnés : **0**  
Démolition de logements appartenant à MLH **NON**

Secteur sauvegardé **NON** Risques naturels **RADON**  
Topo. Prononcée **NON** Exposition aux bruits **NON**

Fondations spéciales/Aménagements adaptés **NON**

### Foncier

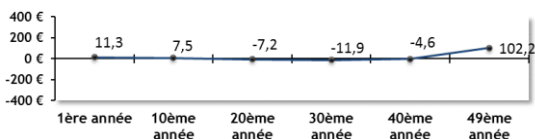
Lotissement **OUI**

Coût d'acquisition HT	21 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	7 000 €

### PLAN MASSE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Stade d'avancement : Engagement

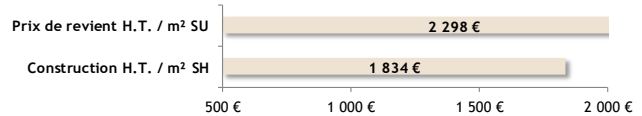


### Données financières

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	323 870 €	
Prestations intellectuelles	59 264 €	
Foncier	103 123 €	
Total	486 257 €	
Total prix de revient	486 257 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	314 177 € 64,61%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	13 080 € 2,69%		
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	159 000 € 32,70%		
Titres participatifs			
<b>Total financement</b>	<b>486 257 €</b>		

### Ratios



### Fonds propres par logement

FP non reconstitués  
53 000,00 €

### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer						
					4,00%	RE2020
<b>LOGEMENTS PLUS</b>						
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS	
T3	Individuel	378,95	30,00	408,95	391,94	
<b>LOGEMENTS PLAI</b>						
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS	
T3	Individuel	336,05	17,00	353,05	337,96	

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
30/01/2024	Engagement - Avis favorable	Programmation 2025

Nombre d'habitants	2061
Commune nouvelle	6306
Parc Maine et Loire Habitat	76
Commune nouvelle	157
Autres bailleurs	253

Déléguataire ALM Zone de loyer 3

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
1	15	39	22	6

### Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	2	2		
Total logts	4 logements (2 T.II - 2 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA	0			
2 garages superstructure - 2 Places de stationnement aérien - 2 jardins				

### Caractéristiques foncières

Démolition de logements dont conventionnés : **0**  
Démolition de logements appartenant à MLH : **0**

Secteur sauvegardé : **NON** Risques naturels : **Argile Radon**  
Topo. Prononcée : **NON** Exposition aux bruits : **NON**

Fondations spéciales / Aménagements adaptés : **NON**

### Foncier

Lotissement **OUI**

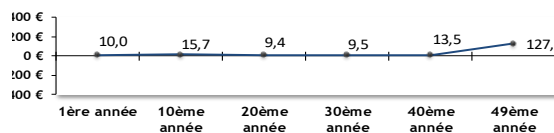
Aménageur : **ALTER**  
Nature du terrain : **Nu et viabilisé**

Coût d'acquisition HT	36 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	9 000 €

### PLAN MASSE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Stade d'avancement : Engagement

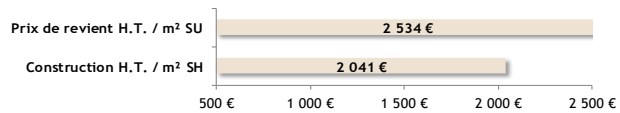


### Données financières

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	408 623 €	
Prestations intellectuelles	58 389 €	
Foncier	147 423 €	
Total	614 434 €	
Total prix de revient	614 434 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	374 834 € 61,00%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	10 000 € 1,63%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	29 600 € 4,82%		
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	200 000 € 32,55%		
Titres participatifs			
Total financement	614 434 €		

### Ratios



### Fonds propres par logement

FP non reconstitués  
50 000 €

### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer : 10,00% RE 2025

#### LOGEMENTS PLUS

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T2	Collectif	327,20	15,00	342,20	327,51

#### LOGEMENTS PLAI

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T2	Collectif	290,57	10,00	300,57	287,52

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
06/03/2024	Engagement - Avis favorable	



Nombre d'habitants	2061
Commune nouvelle	6306
Parc Maine et Loire Habitat	76
Commune nouvelle	157
Autres bailleurs	253

Déléguataire ALM Zone de loyer 3

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
1	15	39	22	6

### Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	7	6		
Total logts	13 (7 T.II - 6 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA	0			

2 garages superstructure - 11 places de parking

### Caractéristiques foncières

Démolition de logements dont conventionnés :	0
Démolition de logements appartenant à MLH	0
Secteur sauvegardé :	NON
Topo. Prononcée :	NON
Risques naturels :	Argile Radon
Exposition aux bruits	NON
Fondations spéciales / Aménagements adaptés	NON

### Foncier

Lotissement OUI

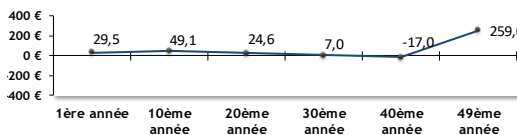
Aménageur : ALTE R  
Nature du terrain : Nu et viabilisé

Coût d'acquisition HT	117 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	9 000 €

### PLAN MASSE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Stade d'avancement : Engagement

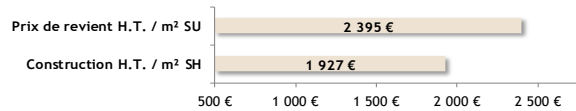


### Données financières

Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements
Construction	1 230 384 €
Prestations intellectuelles	158 479 €
Foncier	458 204 €
Total	1 847 068 €
Total prix de revient	1 847 068 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 072 968 € 58,09%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	30 000 € 1,62%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	94 100 € 5,09%		
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	650 000 € 35,19%		
Titres participatifs			
Total financement	1 847 068 €		

### Ratios



### Fonds propres par logement

FP non reconstitués  
50 000 €

### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 7,00% RE2020

LOGEMENTS PLUS					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Collectif	386,82	15,00	401,82	384,46
LOGEMENTS PLAI					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T2	Collectif	276,94	10,00	286,94	274,50

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
06/03/2024	Engagement - Avis favorable	

**Stade d'avancement : Engagement**

Nombre d'habitants	733
Commune nouvelle	6306
Parc Maine et Loire Habitat	8
Commune nouvelle	157
Autres bailleurs	253

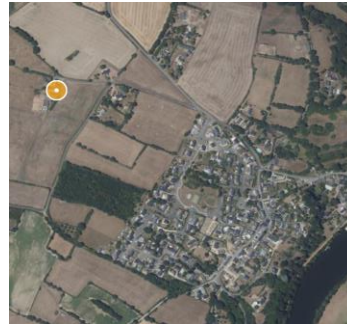
Déléataire ALM Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	1	0	0	0

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	4	3		
Collectif				
Total logts	7 (5 T.III + 2 T.IV)			
Nombre de logements labellisés VSA				
7 garages incorporés + 7 jardins				



**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	830 881 €	
Prestations intellectuelles	126 798 €	
Foncier	314 643 €	
Total	1 272 322 €	
Total prix de revient	1 272 322 €	

**Caractéristiques foncières**

Démolition de logements dont conventionnés : 0  
Démolition de logements appartenant à MLH : 0

Secteur sauvegardé : Risques naturels : Argile Radon  
Topo. Prononcée : NON Exposition aux bruits NON

Fondations spéciales / Aménagements adaptés : NON

Financement		en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	815 647 €	64,11%		
Prêts Booster PHB CDC			1,76%	40 Ans
Prêts 1%	30 000 €	2,36%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres			3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	46 500 €	3,65%		
Subvention communale				
Autres subventions				
Fonds propres nets	380 175 €	29,88%		
Titres participatifs				
Total financement	1 272 322 €			

**Foncier**

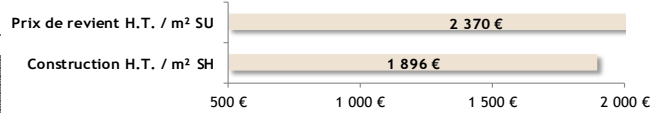
Lotissement OUI

Aménageur : ALTER

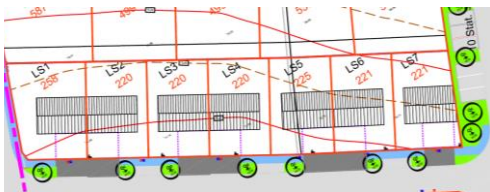
Nature du terrain : Nu et viabilisé

	SDP	522,5
Coût d'acquisition HT	84 000 €	
Coût d'acquisition par logement HT	12 000 €	
Coût d'acquisition HT par m <sup>2</sup> sdp	161 €	

**Ratios**



**PLAN MASSE DU PROJET**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
54 311 €

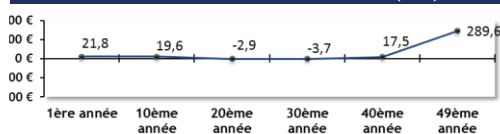
**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer 8,00% RE 2025

LOGEMENTS PLUS					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Individuel	388,08	42,00	430,08	412,66

LOGEMENTS PLAI					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Individuel	353,10	34,00	387,10	371,25

**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
06/03/2024	Engagement - Avis favorable	

## ST BARTHELEMY D'ANJOU

2 Rue Chanteclair - Terrain Lidl

Opération immobilière mixte dont 42 logts PLS

Stade d'avancement : ENGAGEMENT



Nombre d'habitants	9210
Parc Maine et Loire Habitat	105
Autres bailleurs	1 554

Déléataire ALM Zone de loyer 2

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
56	201	219	119	42

### Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif				42

Total logts (21 T.II + 21 T.III)  
 Nombre de logements labellisés VSA  
 stationnement en RDC et parking aérien

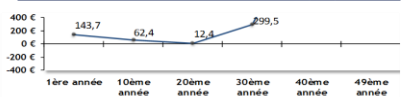
### MODALITES FONCIERES

- Appel à promoteurs de LIDL pour la vente de son foncier
- Offre de BOUYGES retenue par LIDL le 1er février pour 1 155 K€
- Avant contrat achat foncier LIDL / BOUYGES avec condition suspensive obtention Cub et avec clause de substitution au profit de MLH
- Obtention du Cub
- Achat du foncier par MLH auprès de LIDL / signature concomitante d'une promesse unilatérale de vente avec BOUYGES sous condition d'obtention du permis de construire
- Réalisation de la division foncière par MLH
- Revente par MLH à JAXED des droits à construire pour 26 logements
- Construction par chacun des maîtres d'ouvrages de leur programme
- Acquisition par MLH d'un parking de 16 places pour 80 000 €
- Rétrocession dans le Domaine public de la rue Chanteclair et du parvis commercial par Bouygues.

### PLAN MASSE DE L'ENSEMBLE DU PROJET



### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### BILAN D'AMENAGEMENT

	DEPENSES HT	RECETTES HT	Commentaires
Achat de l'enveloppe foncière totale par MLH	1 155 000 €		TVA mixte
frais d'acquisition	34 650 €		
Coûts de préparation de la division foncière	10 350 €		
Frais de portage du foncier	70 000 €		portage sur 2 ans
Achat parkings à BOUYGES	80 000 €		TVA 20%
Revente terrain BOUYGES		570 000 €	TVA 20%
Revente terrain JAXED		780 000 €	TVA 10%
valorisation foncier PLS		205 500 €	TVA 10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 350 000 €</b>	<b>1 555 500 €</b>	
<b>SOLDE</b>	<b>205 500 €</b>		

### Données financières PROGRAMME PLS

	Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements	Tertiaires
Construction	4 097 574 €	
Prestations intellectuelles	512 130 €	
Foncier	1 065 691 €	
<b>Total</b>	<b>5 675 394 €</b>	
Total prix de revient		<b>5 675 394 €</b>

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	2 951 205 €	52,00%	
Prêts 1%	180 000 €	3,17%	0,75%
Prêts Libres	2 023 599 €	35,66%	3,40%
Subventions Etat et Déléataire			
Excédent d'aménagement	205 590 €	3,62%	
Fonds propres nets	315 000 €	5,55%	
<b>Total financement</b>		<b>5 675 394 €</b>	

### Ratios

Prix de revient H.T. / m <sup>2</sup> SU	2 586 €
Construction H.T. / m <sup>2</sup> SH	2 278 €

### Fonds propres par logement

FP non reconstitués	7 500 €
---------------------	---------

### Exemple de Loyers

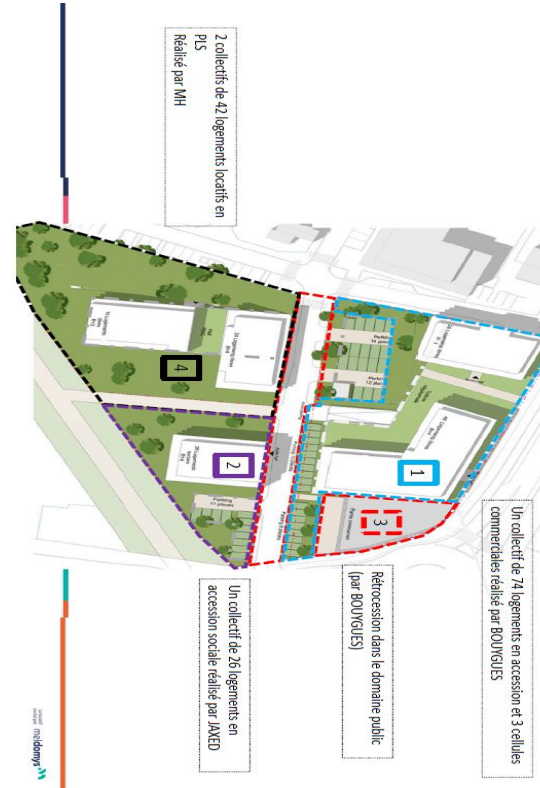
LOGEMENTS PLS					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T2	Collectif	444,15	35,00	479,15	459,21

\*Principal = Loyer seul ; Total = Loyer + Accessoires

### Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
06/03/2024	Engagement - Avis favorable	

LE PROJET



**Stade d'avancement : Engagement modification de programme**

Nombre d'habitants	7254
Commune nouvelle	17462
Parc Maine et Loire Habitat	332
Commune nouvelle	681
Autres bailleurs	1 367

Déléguataire CD49 Zone de loyer 3

**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
36	106	128	56	18

**Détail du projet de construction**

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	10	6		
Total logts	16 ( 4 TII - 11 TIII - 1 TIV )			
Nombre de logements labellisés VSA				
16 places de parking en sous-sol + 12 terrasses + 4 balcons				

**Caractéristiques foncières**

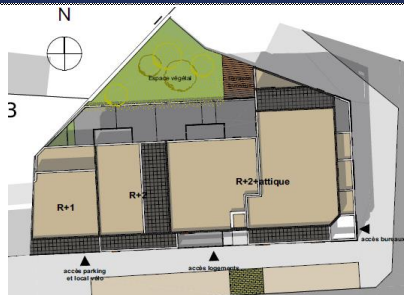
Démolition de logements **OUI (fondations)**  
 Démolition de logements appartenant à MLH **NON**  
 Secteur sauvegardé **NON** Risques naturels **NON**  
 Topo. Prononcée **NON** Exposition aux bruits **NON**  
 Fondations spéciales / Aménagements adaptés **OUI**  
 Présence de servitude(s)  
 Gaz de ville **OUI**

**Foncier**

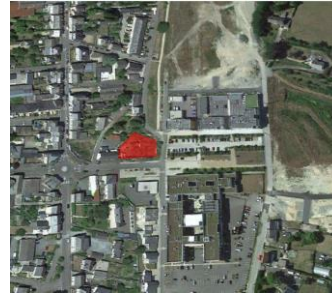
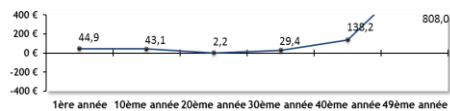
Coût HT logements	Coût HT / logement	au m² SDP	Coût HT agence MLH	au m² SDP
172 731 €	10 796 €	159 €	107 269 €	250 €
Coût d'acquisition global foncier HT			280 000 €	
Coût au m² SP ensemble bâtiment			185 €	

ZAC **OUI**  
 NATURE DU TERRAIN **TERRAIN VIABILISÉ**

**PLAN MASSE DU PROJET**



**Résultat de trésorerie cumulé (K €)**



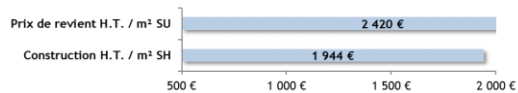
**Données financières**

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 714 026 €	784 039 €
Prestations intellectuelles	235 829 €	112 371 €
Foncier	665 884 €	399 605 €
Total	2 615 740 €	1 296 015 €
Total prix de revient	3 911 754 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 774 914 €	45,33%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	40 000 €	1,02%	40 Ans
Prêts Libres	1 299 608 €	33,19%	
Subventions Etat et Déléguataire	45 120 €	1,15%	
Subvention communale	30 000 €	0,77%	
Autres subventions			
Fonds propres nets	725 706 €	18,53%	
Fond propre Agence MLH			
Total financement	3 915 347 €		

FP dont coût de l'agence financée en totalité FP

**Ratios**



**Fonds propres par logement**

FP non reconstitués  
45 357 €

**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer 11,00% RE2020

**LOGEMENTS PLUS**

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Collectif	423,91	30,00	453,91	434,88

**LOGEMENTS PLAI**

Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Collectif	400,18	20,00	420,18	402,21

**Avis des Commissions travaux**

Date	Avis	Observations
12/01/2021	Engagement - Avis favorable	nombre de logts : 20 logts + agence Ratio prix de revient HT/m² SU : 1 846,00€ Ratio coût de construction HT/m² SH : 1 543,00€ Fond propres : 21 215,00€
29/03/2023	Engagement - Avis favorable	Opération ramenée de 20 à 14 logements Revente de 5 logements Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 533,00€ Ratio coût de construction HT/m² SH : 2 021,00€ Fond propres : 29 215,00€
06/03/2024	Engagement modification de programme - Avis favorable	Opération portée de 14 à 16 logements + Agence



# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

## ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

### ◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

✓ Nouveaux dossiers

#### SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – 2 Rue Chanteclerc

La société LIDL est propriétaire d'un terrain nu, situé rue Chanteclerc sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, correspondant à une emprise foncière d'environ 9.850 m<sup>2</sup> cadastrée section AN numéros 804, 809, 917, 918, 919, 921, 922, 923 et 924.

Ces terrains ont accueilli une coopérative agricole, l'installation a été classée et mise à l'arrêt définitif. Ces terrains présentent des risques de pollution, principalement dû à un réservoir de carburant et un transformateur, situés au nord de la parcelle. Aucun danger de pollution pour les environs n'a été signalé.

Dans le cadre d'un appel à projet de renouvellement urbain sur la commune de Saint Barthélemy d'Anjou, la société LIDL a retenu, le 1er février 2024, le promoteur Bouygues-immobilier pour lui confier les travaux d'aménagement et de construction du programme d'opération. Le prix de vente du foncier est arrêté à 1.155.000 € HT Le projet se répartit entre 2 ilots séparés par la rue Chanteclerc : un ilot 1 au nord de la rue représentant 4.732 m<sup>2</sup> et un ilot 2, au sud de 5.118 m<sup>2</sup>.



Le promoteur a, par la suite, proposé à Maine-et-Loire Habitat de se porter acquéreur de la totalité de l'emprise foncière auprès de LIDL, contre la signature concomitante d'une promesse unilatérale de vente entre l'office et Bouygues immobilier portant sur l'ilot 1.

Une clause de substitution doit être insérée dans l'avant contrat signé entre LIDL et Bouygues immobilier pour autoriser l'achat de l'entièreté de l'emprise par l'office après obtention d'un CUB. La signature prévisionnelle de l'avant contrat est fixée à avril 2024.

La promesse de vente unilatérale entre l'office et le promoteur comprendra une condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire

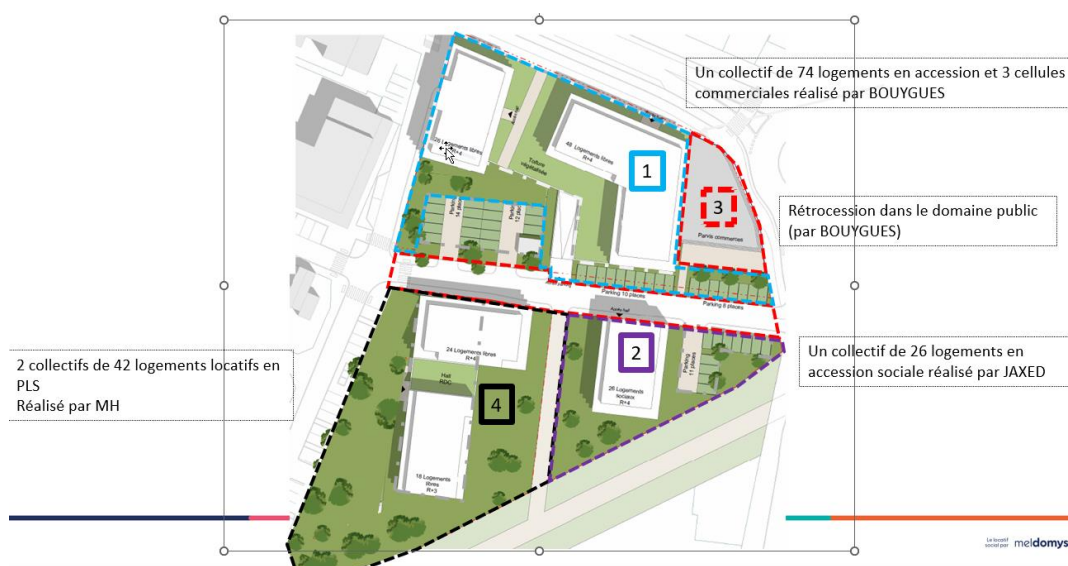
Il est prévu que le promoteur rachète les terrains en l'état. En effet, comme indiqué plus haut, les 2 sources de pollution identifiées sont situées dans l'emprise de l'ilot 1. Il appartiendra, donc, au promoteur de s'assurer de la compatibilité de son projet avec l'état du sol et les réglementations relatives à la santé et l'environnement.

La promesse à conclure ne visera qu'une partie de la parcelle AN 921 (l'emprise correspondant à la rue Chanteclerc en sera exclue). Il conviendra de prévoir des dispositions indiquant la nécessité de procéder avant la vente à une division parcellaire en vue d'une rétrocession ultérieure de la portion de rue à la collectivité. Une clause précisera également que les travaux de remise en état de la voirie, une fois les constructions achevées, seront à la charge du promoteur. Le prix de la revente de l'ilot 1 est arrêté à 570.000 € HT et la signature de l'acte est prévue au 2ème semestre 2025.

En raison des travaux d'aménagement de la rue Chanteclerc, Maine-et-Loire Habitat devra déposer un permis d'aménager

Le programme de construction est fixé comme suit :

- Ilot 1 – destiné à être revendu à Bouygues Immobilier - comprend la construction d'un immeuble collectif de 74 logements en accession, 3 cellules commerciales et la rétrocession d'une partie de la voirie
- Un ilot 2 - propriété de Maine-et-Loire Habitat qui doit être scindé en 2 parcelles distinctes : la première étant destinée à la construction d'un immeuble collectif de 42 logements financés en PLS, la seconde devant être vendue à notre filiale JAXED pour la construction d'un immeuble de 26 logements PSLA. Le prix de revente de l'emprise foncière à Jaxed a été fixé à hauteur de 30.000 € HT/logement, soit 780.000 € HT



France domaine a été saisi le 22 février dernier pour se prononcer sur la valeur vénale de l'ensemble des transactions l'acquisition

Il vous est demandé de bien vouloir :

- donner votre accord sur l'ensemble de la transaction
- autoriser le Directeur général à :
  - Signer l'acte de vente portant sur l'acquisition des parcelles cadastrées section AN numéros 804, 809, 917, 918, 919, 921, 922, 923 et 924 au prix de 1.155.000 € HT qui sera établi par le notaire du vendeur, avec la participation de l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office
  - Signer la promesse unilatérale d'achat auprès de Bouygues au prix de 570.000 € HT suivant les conditions sus énoncées, dont la rédaction sera confiée à l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office
  - Procéder à la division parcellaire de la parcelle cadastrée AN 921
  - Signer l'acte de rétrocession de l'emprise foncière correspondant à la rue Chanteclerc avec la commune de Saint-Barthélémy-d'Anjou, dont l'acte sera établi par l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office
  - Signer l'acte de vente portant sur l'ilot 1 avec Bouygues Immobilier au prix de 570.000 € HT dont la rédaction de l'acte sera confiée à l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office
  - Signer l'acte portant sur la vente des 26 logements à JAXED au prix de 780.000 € HT rédaction sera confiée à l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office

**Délibération :**

**Le Vice -Président remarque que le montage aurait pu être plus simple si chacun avait acquis sa quote-part du terrain.**

**Le Président s'interroge sur les frais de portage du terrain pour le compte de Bouygues.**

**Le Directeur général précise que cette opportunité était envisageable à la condition que Lidl n'ait qu'un signataire de l'acte d'achat du foncier. Par ailleurs le prix de vente du terrain à Bouygues intègre les frais de portage financier.**

**Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à :**

- **Signer l'acte de vente portant sur l'acquisition des parcelles cadastrées section AN numéros 804, 809, 917, 918, 919, 921, 922, 923 et 924 au prix de 1.155.000 € HT qui sera établi par le notaire du vendeur, avec la participation de l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office**
- **Signer la promesse unilatérale d'achat auprès de Bouygues au prix de 570.000 € HT suivant les conditions sus énoncées, dont la rédaction sera confiée à l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office**
- **Procéder à la division parcellaire de la parcelle cadastrée AN 921**

- **Signer l'acte de rétrocession de l'emprise foncière correspondant à la rue Chanteclerc avec la commune de Saint-Barthélémy-d'Anjou, dont l'acte sera établi par l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office**
- **Signer l'acte de vente portant sur l'ilot 1 avec Bouygues Immobilier au prix de 570.000 € HT dont la rédaction de l'acte sera confiée à l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office**
- **Signer l'acte portant sur la vente des 26 logements à JAXED au prix de 780.000 € HT rédaction sera confiée à l'étude Duchêne-Redig-Vandevorde, notaire de l'office**

## SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE – ZAC du Grand Clos – Tr. 1740

(Programme présenté à la séance du Bureau du 26 septembre 2023)

Lors de sa séance du 26 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat a validé l'acquisition auprès de la société ALTER d'un ilot viabilisé sur la commune de Saint-Melaine-sur-Aubance destiné à la construction de 5 logements locatifs sociaux individuels. (3 TIII et 2 TIV)

Cet ensemble doit être réalisé sur l'ilot A, viabilisé, cadastré section AX n° 170 d'une superficie totale de 1 177 m<sup>2</sup>.



Le prix convenu entre les parties a été arrêté à 10 000 € HT /logement, soit un total de 50 000 € HT.

Les services de France domaine saisis le 25 juillet 2023, ont remis le 17 janvier 2024 un avis sur la valeur vénale du bien au prix 174 000 € avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %.

Entre temps, le projet a évolué ;

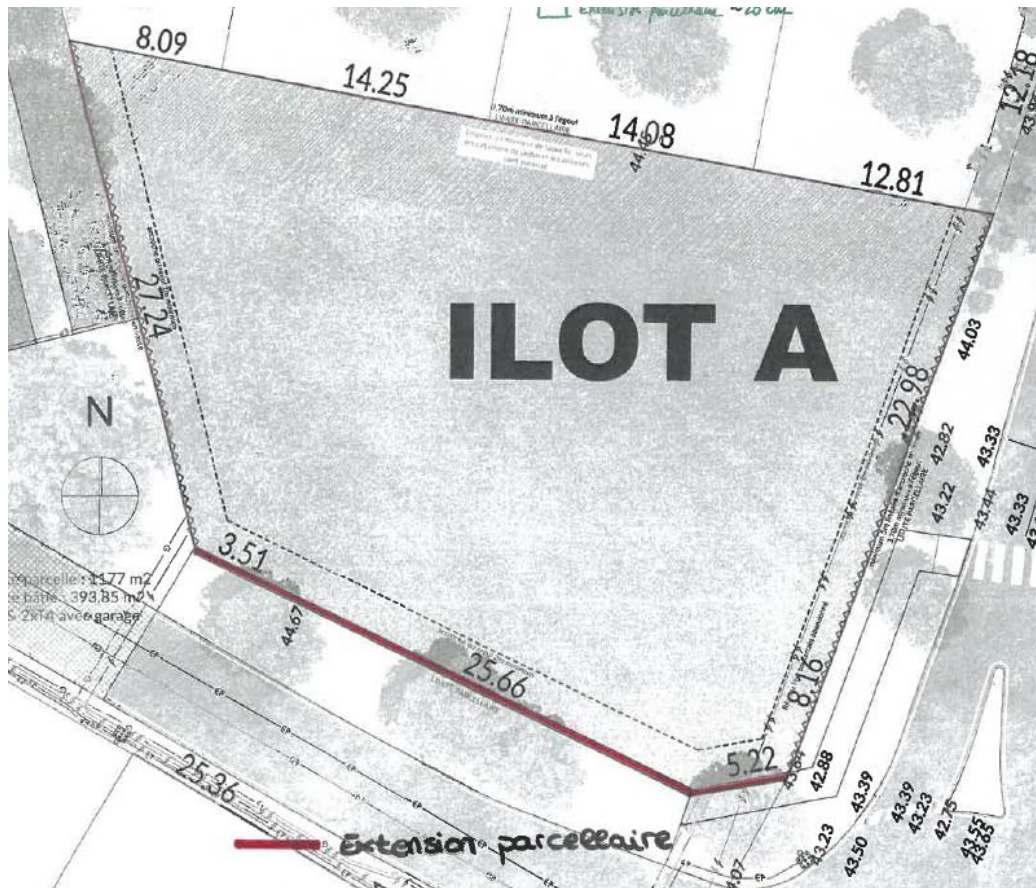
En effet, la surface cadastrale de la parcelle doit être revue à la hausse afin que les coffrets électriques soient déplacés en limite de propriété sans nécessité de déplacement d'ouvrage.

De ce fait, un géomètre expert travaille sur la délimitation de l'emprise foncière à ajouter à notre acquisition.

Cette surface complémentaire (ligne rouge) est d'environ 7 m<sup>2</sup> et issue de la parcelle AX n° 174 pour partie appartenant à la société ALTER.

Les autres paramètres du projet tel que le prix restent inchangés.





Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de la parcelle section AX n° 174 pour partie correspondant à la surface nécessaire à l'implantation des coffrets électriques (7 m<sup>2</sup> environ) et d'autoriser le Directeur général à signer la promesse de vente ainsi que l'acte qui seront établis par le notaire du vendeur.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition de la parcelle section AX n° 174 pour partie correspondant à la surface nécessaire à l'implantation des coffrets électriques (7 m<sup>2</sup> environ), suivant les mêmes conditions du projet et autorise le Directeur général à signer la promesse de vente ainsi que l'acte qui seront établis par le notaire du vendeur.

**Achat de 3 pôles santé-social auprès de la CCVHA situés à BÉCON-LES-GRANITS – CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE et LE LOUROUX-BÉCONNAIS : Avenant n° 1 à la convention de partenariat tripartite de gestion locative**

Lors de sa séance du 23 mai 2023, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour l'acquisition auprès de la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA) des 5 pôles et maisons de santé situées sur les communes de Bécon-les-Granits, Châteauneuf-sur-Sarthe, Le Lion d'Angers, Le Louroux Béconnais et Vern d'Anjou au prix de 5.135.000 €.

Le prix de vente de l'ensemble a été initialement fixé à 5 200 000 € HT. Puis, les parties ont convenu de déduire le coût de la mise à disposition des locaux pour les services sociaux de 106,29 m<sup>2</sup> (pôles du Lion d'Angers et de Vern d'Anjou) sur une durée de 5 ans, soit 65.000 €.

Depuis cette date, plusieurs évènements ont contraint notre organisme et la CCVHA à reprendre le montage juridique de la vente afin de réaliser une vente en bloc sur plusieurs phases

En effet, une clause des baux de location des professionnels de Bécon-les-Granits, Châteauneuf-sur-Sarthe et le Louroux-Béconnais prévoit, en cas de vente, l'obligation pour le bailleur de faire connaître au bénéficiaire son intention de vendre et à quelles conditions, afin que celui-ci puisse exercer son droit de préférence.

Dans ces conditions, les parties ont préféré contractualiser la vente des pôles santé-social du Lion d'Angers et de Vern d'Anjou et de différer la vente des autres à une date ultérieure afin de s'assurer du renoncement à l'exercice de ce droit.

De plus, au regard de certains écarts entre la valeur vénale estimée par France domaine de certaines maisons de santé et le prix de vente fixé, les parties se sont accordées pour revoir les prix de vente de chaque structure et ce, dans le respect du prix global suivant la présentation suivante.

	Nouvelle transaction					
	Nouveaux avis des Domaines <sup>1</sup> CCVHA	Ventilation du montant total négocié de la cession par site	Montant de la contrepartie de la mise à disposition des 6 bureaux à déduire du prix de cession des sites concernés	Nouvelle ventilation proposée par site avec déduction uniquement sur Le Lion d'Angers et Vern d'Anjou	Cession phase 1 T4 2023	Cession phases suivantes T1 2024
<b>Le Lion d'Angers</b>	2 200 000 €	2 311 111 €	46 650 €	2 264 461 €	2 666 808 €	
<b>Vern d'Anjou</b>	390 000 €	409 697 €	7 350 €	402 347 €		
<b>Châteauneuf sur Sarthe</b>	1 020 000 €	1 071 515 €	0 €	1 071 515 €	2 479 192 €	
<b>Bécon les Granits</b>	960 000 €	1 008 485 €	0 €	1 008 485 €		
<b>Le Louroux Béconnais</b>	380 000 €	399 192 €	0 €	399 192 €		
<b>Total</b>	<b>4 950 000 €</b>	<b>5 200 000 €</b>	<b>54 000 €</b>	<b>5 146 000 €</b>		

Installation d'un nouveau médecin au Lion, déduction mise à disposition 6 bureaux -54 000 €

<sup>1</sup>Pas de redécoupage au Lion d'Angers et à Châteauneuf/Sarthe

		m <sup>2</sup>	Ventilation des 54 000 € sur les 5 ans	
<b>Pôle santé social à Vern-d'Anjou 12 m<sup>2</sup> au total + quote-part des espaces collectifs</b>	1 bureau	12	7 350 €	
<b>Pôle santé social au Lion d'Angers 76,16 m<sup>2</sup> de locaux + quote-part des espaces collectifs</b>	5 bureaux	76,16	46 650 €	
	6 bureaux	88,16	54 000,00 €	



Dans ces conditions, le prix de vente de départ des 2 structures du Lion d'Angers et de Vern d'Anjou est fixé à 2.720 808 € auquel on soustrait 54.000 €.

L'acte a vente des pôles santé et social du Lion d'Angers et de Vern d'Anjou a ainsi été signé le 19 décembre 2023 au prix de 2.666.808 €.

Depuis cette date, les professionnels santé ont renoncé à exercer leur droit de préférence en au travers d'un avenant à leur bail abrogeant ce droit.

L'achat des 3 maisons de santé peut ainsi être envisagé au prix de 2.479.192 € concomitamment avec l'achat du SSIAD du Louroux Béconnais suivant les modalités arrêtées en séance du Bureau du Conseil d'administration du 23 septembre 2023.

Enfin, la rédaction de la convention de partenariat tripartite entre la CCVHA, le CIAS et l'office destinée à garantir la destination des structures et de faciliter leur fonctionnement sera amendée afin d'étendre son application aux 3 nouvelles structures. Le projet d'avenant numéro 1 à ladite convention est joint en annexe afin que vous puissiez en prendre connaissance et autoriser sa signature.

Il vous est demandé de bien vouloir :

- Valider le prix de vente des 3 pôles santé et social maisons de santé
- Autoriser l'achat des pôles santé et social de Bécon Les Granits, Châteauneuf sur Sarthe et du Louroux Béconnais au prix de 2.479.192 € ainsi que la signature de l'acte de vente par le Directeur général, étant précisé que sa rédaction a été confiée à Maître MELON, notaire à Angers, assisté du notaire de Maine-et-Loire Habitat, Maitre VANDEVOORDE
- Autoriser la signature de l'avenant 1 à la convention tripartite susvisée dans sa rédaction actualisée.

#### **Délibération :**

**Madame Poilane ne prend pas part au vote**

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

- **Valide le prix de vente des 3 pôles santé et social maisons de santé à hauteur de 2.479.192 €**
- **Autorise l'achat des pôles santé et social de Bécon Les Granits, Châteauneuf-sur-Sarthe et du Louroux-Béconnais au prix de 2.479.192 € ainsi que la signature de l'acte de vente par le Directeur général, étant précisé que sa rédaction a été confiée à Maître Melon, notaire à Angers, assisté du notaire de Maine-et-Loire Habitat, Maitre Vandevoorde.**
- **Autorise la signature de l'avenant 1 à la convention tripartite susvisée dans sa rédaction actualisée.**



**AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION DE PARTENARIAT TRIPARTITE DE GESTION LOCATIVE  
DES MAISONS DE SANTE ET POLES SANTE SOCIAL  
SUR LE TERRITOIRE DE LA C.C.V.H.A.**

**ENTRE :**

**La Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou (CCVHA)** représentée par son Président, Monsieur Etienne GLEMOT, dûment autorisé par délibération en date du.....2024,

**ET**

**Maine-et-Loire Habitat, Office de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur COLOBERT, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'administration du 12 mars 2024,

**ET**

**Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) des Vallées du Haut-Anjou** représenté par sa vice-Présidente, Marie-Ange FOUCHEREAU, dûment autorisée par délibération en date ..... 2024,

**CONSIDERANT** la signature de la convention tripartite le 19 décembre 2023, soit le même jour que la signature de l'acte de vente des pôles santé social du Lion-d'Angers et d'Erdre-en-Anjou, commune déléguée de Vern-d'Anjou, entre les parties aux présentes, dans le cadre de la première phase de cession ;

**CONSIDERANT** le déroulement de la vente en bloc en plusieurs phases ; **que dans le cadre de la mise en œuvre d'une deuxième phase de cession, il convient d'amender la convention du 19 décembre 2023 en vue, notamment, d'en revoir le champ d'application ;**

**CONSIDERANT** que les parties conviennent de signer l'avenant 1 à la convention de partenariat tripartite, afin d'étendre son champ d'application aux trois nouveaux immeubles, objets de la deuxième phase de cession, en modifiant la convention de partenariat tripartite comme suit :

**Article I**

**Le présent article a pour objet de remplacer les dispositions sur le préambule par les dispositions suivantes :**

L'organisation de l'offre de soins sur un territoire est une compétence partagée entre l'Etat et les collectivités locales. Le rôle des collectivités est de contribuer, en particulier, à un accès équitable à l'offre de soins pour la population.

Pour autant l'EPCI a souhaité faire appel à un opérateur public reconnu pour assurer la gestion patrimoniale des structures dédiées à l'offre de soins.

**CONSIDERANT QUE** : La Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou a décidé de solliciter Maine-et-Loire Habitat pour l'acquisition des maisons de santé et pôles santé social de son territoire dont elle est propriétaire,

- Maison de santé pluridisciplinaire aux Hauts-d'Anjou, commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe
- Maison de santé à Val-d'Erdre-Auxence , commune déléguée du Louroux Béconnais
- Maison de santé à Bécon-les-Granits
- Pôle santé social à Erdre-en-Anjou, commune déléguée de Vern-d'Anjou
- Pôle santé social au Lion-d'Angers

**CONSIDERANT** la volonté des parties de mettre en œuvre un partenariat afin de faciliter la gestion des maisons de santé et pôles santé- social

## **ARTICLE II**

### **L'article I – OBJET- de la convention initiale est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes**

Afin de faciliter le fonctionnement des pôles santé social du Lion d'Angers, d'Erdre-en-Anjou (commune déléguée de Vern d'Anjou) et maisons de santé de Bécon-Les Granits, Val d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Béconnais) et Les Hauts d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe), la présente convention a pour objet de définir le mode de collaboration entre les parties prenantes en définissant :

- le rôle de chaque acteur dans son domaine de compétence,
- les engagements des parties pour le fonctionnement des maisons de santé et pôles santé social.

## **Article III**

### **L'article VI-1 : Engagements de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou de la convention initiale est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes**

#### *Article VI- 1-1 : Dispositions relatives aux bureaux des 2 pôles santé :*

La CCVHA s'engage à louer par convention de location auprès de Maine-et-Loire Habitat certains locaux nécessaires aux vacations temporaires et aux activités de services sociaux sur les pôles santé social.

Les bureaux identifiés sont les suivants :

- Pôle santé social à Erdre-en-Anjou, commune déléguée Vern-d'Anjou :
  - Un bureau de 12 m<sup>2</sup> meublé + quote-part des espaces collectifs ;
- Pôle santé social au Lion d'Angers, 94,45 m<sup>2</sup> de locaux + quote-part des espaces collectifs :
  - Un bureau d'accueil meublé de 16,19 m<sup>2</sup> ;
  - Un bureau d'accompagnement meublé de 14,11 m<sup>2</sup> ;
  - Un bureau de permanences partagées meublé nommé bureau 0 de 16,23 m<sup>2</sup> ;
  - Un bureau de permanences partagées meublé nommé bureau 2 de 15,41 m<sup>2</sup> ;
  - Un bureau de permanences partagées meublé nommé bureau 3 de 14,22 m<sup>2</sup> ;
  - Un bureau de consultations avancées meublé de 18,29 m<sup>2</sup>.

Les conditions de location sont établies de manière conventionnelle.

En considération de la réduction du prix de vente de 5,2 millions d'euros à 5,135 millions d'euros des 5 maisons de santé et pôles santé social, la mise à disposition de ces 7 bureaux (d'une surface totale de 94,45 m<sup>2</sup> au sein de la maison de santé du Lion-d'Angers et de 12 m<sup>2</sup> au sein du pôle santé de Vern-d'Anjou) et des espaces collectifs est réalisée sans contrepartie financière pendant une durée de 5 ans à compter de la vente.

À la fin de cette période, la CCVHA aura la possibilité de continuer à occuper tout ou partie des bureaux mentionnés précédemment en payant un loyer à Maine-et-Loire Habitat, calculé en fonction du montant du loyer historique actualisé (le montant actuel du loyer est de 9,94 €/m<sup>2</sup> et l'indice de base ILAT (le-dernier indice connu est celui du 2ème trimestre 2023 : 130,64).

Les bureaux libérés par la CCVHA à la fin des cinq années seront définis comme des bureaux existants.

#### Article VI- 1-2 : Dispositions relatives aux espaces verts des 5 établissements :

Les espaces verts des maisons de santé et pôles santé social contribuant au cadre de vie du territoire, Maine-et-Loire Habitat et la CCVHA conviennent que cette dernière prendra à sa charge leur entretien.

#### Article IV

**Le troisième alinéa de l'article VI-3 : Engagements de Maine-et-Loire Habitat est complété comme suit :**  
«et de Madame Freyburger Marie, orthophoniste, à la maison de santé des Hauts d'Anjou»

#### Article V

**L'article VI – Conditions de résiliation de la convention initiale est abrogé et remplacé par un article VII Conditions de résiliation, rédigé comme suit :**

La présente convention sera résiliée de plein droit pour les cas suivants :

- A la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois.
- Dans l'hypothèse où l'affectation initiale d'une structure ou d'une partie de la structure ne répondrait plus aux besoins pour lesquels elle a été conçue, les parties décideront d'un commun accord d'une nouvelle affectation ou d'une résiliation partielle de la présente convention.

A noter, qu'en cas de résiliation de la convention dans les cinq premières années, concernant les 2 pôles santé acquis le 19 décembre 2023 par Maine-et-Loire Habitat, l'office remboursera à la Communauté de communes le montant de la réduction consentie dans le cadre de la cession des maisons de santé et pôles santé social. Le montant du remboursement sera calculé au prorata du nombre de mois non occupé par bureaux mis à disposition pendant les cinq premières années, calcul réalisé en se basant sur le montant de 10,18 € mensuel par m<sup>2</sup> (65 000 € / 60 mois / 106,45 m<sup>2</sup>).

## **Article VI**

**L'article VII – Informatique et libertés de la convention initiale est abrogé et remplacé par un article VIII Conditions de résiliation, rédigé comme suit :**

Les parties s'engagent à respecter la réglementation relative à la protection des données personnelles dans le cadre de leur collaboration. À cet effet, chacune d'entre elles s'engage à respecter les obligations qui lui incombent en vertu de la réglementation, notamment en définissant une finalité préalable à tout traitement, en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité et la sécurité des données, en coopérant mutuellement pour répondre aux demandes d'exercice des droits, et en définissant une base légale avant tout traitement.

Par ailleurs, les parties conviennent de désigner leur délégué à la protection de données comme point focal pour toute question relative aux données à caractère personnel traitées.

**Les dispositions des autres articles restent inchangées.**

Fait en 3 exemplaires,  
ANGERS, le

Le Président,  
De la Communauté de Communes  
des Vallées du Haut-Anjou

Le Directeur général  
de Maine-et-Loire Habitat

La vice-Présidente,  
Du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS)  
des Vallées du Haut-Anjou

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 23 JANVIER 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

#### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ ALLONNES - Tr. 1903 - 1904 rue Albert Pottier : Convention de participation financière  
(Programme présenté aux séances du Bureau des 25 janvier et 22 novembre 2022)

Lors de ses séances des 25 janvier 2022 et 22 novembre 2022, le Bureau a donné son accord pour l'acquisition d'un ensemble immobilière situé Rue Albert Pottier à Allonnes afin de procéder à sa démolition et la reconstruction de 26 logements locatifs et des locaux d'activité.

L'équilibre financier de ce projet étant difficile à obtenir, il a été demandé à la commune une participation financière.

Lors de sa séance du 21 septembre 2023, le Conseil municipal de la commune a donné son accord pour octroyer une participation financière de 300.000 € afin d'atteindre l'équilibre financier de l'opération de démolition-construction.

Un projet de convention organisant les modalités de versement de la participation a été proposé à la commune (en pièce jointe).

Il vous demandé de bien vouloir approuver le projet de convention de participation financière et autoriser sa signature par le Directeur général.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve le projet de convention de participation financière avec la commune d'Allonnes pour le programme rue Albert Pottier et autorise sa signature par le Directeur général**

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE  
ALLONNES – Rue Albert Pottier – Tr. 1903 - 1904**

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT – Office Public de l'Habitat** - représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, habilité par délibération en date du Bureau du Conseil d'administration du 12 mars 2024

d'une part,

**La commune d'ALLONNES**, représentée par son maire, Monsieur Jérôme HARRAULT dument autorisée par délibération du Conseil municipal en date du 21 septembre 2023,

d'autre part,

Considérant que la commune d'Allonnes a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour l'acquisition d'un ensemble immobilier à démolir pour permettre la construction de logements locatifs.

Considérant que les études préalables effectuées par Maine-et-Loire Habitat ont identifié la possibilité de réaliser un programme de 26 logements (21 logements collectifs et 5 logements individuels).

Considérant que l'équilibre financier de ce projet ne pourra être atteint qu'à la condition de la participation financière de la commune.

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette subvention suivant les termes ci-après présentés.

**D'un commun accord, les parties conviennent ce qui suit :**

**Article 1 : Objet**

La commune d'Allonnes s'engage à verser à Maine-et-Loire Habitat une participation de 300.000 € selon les modalités décrites ci-après.

**Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué en deux fois à hauteur de 50 % par fractionnement.

Le premier versement a déjà été effectué sur l'exercice 2023 et le solde sera à verser au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Le versement sera effectué par virement bancaire sur le compte de Maine-et-Loire Habitat.

Maine-et-Loire Habitat demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera la commune de la réception des fonds sous huit jours.

**Article 3 : Durée**

La présente convention prend effet dès sa signature. Elle prendra fin à l'encaissement de la totalité de la participation financière.

**Article 4 : Résiliation**

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

ANGERS, le .....

COMMUNE D'ALLONNES  
Le Maire,  
Monsieur Jérôme HARRAULT

MAINE-ET-LOIRE HABITAT  
Le Directeur général,  
Monsieur Laurent COLOBERT



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

#### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ ALLONNES – rue des Andes - Tr. 1977-1978 : Convention de participation financière

**(Programme présenté à la séance du Bureau du 23 mai 2023)**

Lors de sa séance du 23 mai 2023, le Bureau a donné son accord pour l'acquisition d'une maison d'habitation située Rue des Andes à Allonnes afin de procéder sur le terrain mitoyen à la construction de 23 logements et d'une Maison d'Assistants Maternelles, ainsi qu'à la revente de la maison existante.

L'équilibre financier de ce projet étant difficile à obtenir, il a été demandé à la commune une participation financière.

Lors de sa séance du 20 juillet 2023, le Conseil municipal de la commune a décidé d'octroyer une participation financière de 80.000 € afin d'atteindre l'équilibre financier de l'opération de construction.

Un projet de convention organisant les modalités de versement de la participation a été proposé à la commune (en pièce jointe).

Il vous demandé de bien vouloir approuver le projet de convention de participation financière et autoriser sa signature par le Directeur général.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve le projet de convention de participation financière avec la commune d'Allonnes pour le programme rue des Andes et autorise sa signature par le Directeur général**



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE  
ALLONNES – Rue des Andes – Tr. 1977 – 1978 - 5214**

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT – Office Public de l'Habitat** - représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, habilité par délibération en date du Bureau du Conseil d'administration du 12 mars 2024

d'une part,

**La commune d'ALLONNES**, représentée par son maire, Monsieur Jérôme HARRAULT dument autorisée par délibération du Conseil municipal en date du 20 juillet 2023,

d'autre part,

Considérant que la commune d'Allonnes a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour l'acquisition d'une maison d'habitation appartenant à un privé afin de permettre la construction de logements locatifs sur le terrain alentour.

Considérant que les études préalables effectuées par Maine-et-Loire Habitat ont identifié la possibilité de réaliser un programme de 10 logements individuels, 13 logements intermédiaires et un local d'activité.

Considérant que l'équilibre financier de ce projet ne pourra être atteint qu'à la condition de la participation financière de la commune.

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette subvention suivant les termes ci-après présentés.

**D'un commun accord, les parties conviennent ce qui suit :**

**Article 1 : Objet**

La commune d'Allonnes s'engage à verser à Maine-et-Loire Habitat une participation de 80.000 € selon les modalités décrites ci-après.

**Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué en deux fois à hauteur de 50 % par fractionnement et sur deux exercices différents.

Le premier versement d'un montant de 40.000 € sera effectué au début du chantier dont la date prévisionnelle n'est pas encore définie et le second versement de 40.000 € sera effectué au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice suivant.

Les versements seront effectués par virement bancaire sur le compte de Maine-et-Loire Habitat.

Maine-et-Loire Habitat demandera par courrier les versements de la participation à la date prévue et informera la commune de la réception des fonds sous huit jours.

### **Article 3 : Durée**

La présente convention prend effet dès sa signature. Elle prendra fin à l'encaissement de la totalité de la participation financière.

### **Article 4 : Résiliation**

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

ANGERS, le .....

COMMUNE D'ALLONNES  
Le Maire,  
Monsieur Jérôme HARRAULT

MAINE-ET-LOIRE HABITAT  
Le Directeur général,  
Monsieur Laurent COLOBERT

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

## ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

✓ Convention portant sur la mise en place de mesures compensatoires liées à la destruction de nids d'espèces protégées sur les opérations de :

- ALLONNES - Tr. 1903 – 1904
- JALLAIS (commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) - Tr. 1790
- SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 1889 – 1890 – 5208

#### • ALLONNES -Tr. 1903 – 1904

Maine-et-Loire Habitat mène une opération de rénovation urbaine dans le centre bourg de la commune d'Allonnes, laquelle se détaille comme suit :

- Déconstruction d'une quinzaine de bâtiments individuels, situés rue Albert Pottier. Il s'agit d'habitations et commerces inoccupés, non entretenus et vétustes.
- Construction de 21 logements collectifs et de 5 maisons individuelles (Tr. 1903 – 1904)

Ce projet est actuellement en phase de désamiantage en vue de la déconstruction prévue sur le premier trimestre 2024.



Dans le cadre des études du projet et notamment de déconstruction, nous avons découvert la présence de plusieurs espèces protégées (Lézard des murailles, rougegorge familier, moineau domestique, rougequeue noir, accenteur mouchet, fauvette à tête noire, troglodyte mignon, 2 espèces de chiroptères).

Pour pouvoir engager la déconstruction, l'office est accompagné par des experts pour la constitution du dossier de dérogation, avec pour objet la mise en place de mesures compensatoires en vue de l'impact de nos travaux sur l'environnement et l'habitat des espèces précitées.

Par arrêté préfectoral délivré le 24 août 2023, notre organisme a été autorisé à réaliser le projet, sous réserve de mettre en place les mesures conservatoires consistant en l'installation de refuge à hérisson et lézard, hôtel à insectes, nichoirs et végétaux à oiseaux ainsi que des orifices dans les nouvelles toitures pour permettre aux chiroptères de retrouver un habitat, tout comme la cave existante sur site et préservée au niveau du futur parking avec un accès aménagé.

Pour la réalisation des mesures de compensations listées ci-dessus, un projet de conventionnement par bâtiment doit donc être rédigé et ratifié entre les parties concernées.

La visite de l'écologue a été réalisée le 13/12/2023 et l'autorisation de démarrer les travaux a été délivrée dans la foulée.

Après les phases préparatoires du chantier réalisées au mois de novembre, les travaux de désamiantage/démolition ont démarré le 18/12/2023.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer l'acte de conventionnement établi sur la base du projet ci-après annexé.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer l'acte de conventionnement établi sur la base du projet d'Allonnes ci-après annexé.**



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION  
DE BATIMENTS PUBLICS POUR L'ACCUEIL DE FAUNE PROTEGEE (CHIROPTERES ET OISEAUX)  
DANS LE CADRE DE MESURES COMPENSATOIRES A LA DESTRUCTION DE BÂTIMENTS SIS  
RUE ALBERT POTTIER - ALLONNES**

Entre les soussignés :

**COMMUNE DE ALLONNES**

Mairie de ALLONNES – 135 rue Albert Pottier - 49650 – ALLONNES,  
Représentée par Monsieur Jérôme HARRAULT, Maire de Allonnes, autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du JJ/MM/ANNEE.

Ci-après dénommé « la Commune de ALLONNES », ou « la Commune »

D'une part,

**ET**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT,**

Office Public de l'Habitat, immatriculé au RCS d'Angers sous le numéro B 274 900 034, dont le siège social est situé 11 rue du Clon à ANGERS (49 000),  
Représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024.

Ci-après dénommée « Maine-et-Loire Habitat » ou « MLH »

D'autre part,

Désignées collectivement « Parties » et individuellement « Partie »

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Maine-et-Loire Habitat doit construire des logements sociaux et des locaux commerciaux en lieu et place d'un ensemble immobilier anciennement à usage d'habitation et commerces actuellement en état d'abandon, sur les parcelles AB n°30 ; 31 ; 33 ; 34 ; 35 ; 36 ; 37 ; 38 ; 39 ; 40 ; 270 ; 271 ; 570 ; 571 ; 573 ; 635 d'une surface d'environ 2 795 m<sup>2</sup> en plein centre de la commune.

Ce projet implique la destruction des bâtiments abandonnés qui accueillent une faune protégée (mammifères dont des chiroptères et des oiseaux). Afin de se conformer à la réglementation en vigueur, des mesures compensatoires sont nécessaires.

MLH souhaite réaliser les mesures compensatoires des impacts écologiques du Projet sur des édifices publics appartenant à la Commune de ALLONNES situé non loin du Projet.

Les Parties se sont rapprochées pour définir par la présente convention (ci-après « la Convention »), les modalités de réalisation des mesures compensatoires sur les parcelles et édifices communaux.

\*\*\*\*\*

**IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

#### **ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION**

La Convention a pour objet de définir les conditions techniques, administratives et financières de mise en œuvre par Maine-et-Loire Habitat des mesures compensatoires des impacts écologiques du Projet (ci-après les « Aménagements ») ; de la gestion et du suivi des Aménagements par MLH et la Commune de ALLONNES.

#### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES EDIFICES PUBLICS**

Un édifice a été considéré comme suffisant. Il s'agit d'un bâtiment non utilisé situé sur la parcelle AB 594 – place Saint Fiacre.

Les édifices appartiennent au domaine privé de la Commune de ALLONNES.

La Commune de ALLONNES autorise MLH, qui l'accepte, à :

- a. Mettre en place des aménagements simples en faveur de la faune protégée conformément aux caractéristiques techniques présentées en ANNEXE 2.
- b. Accéder après travaux aux édifices en vue d'y effectuer le suivi scientifique par MLH ou de son prestataire de l'efficacité des mesures mises en place et définies à l'article 4 de la présente Convention.

#### **ARTICLE 3 – DATE D'EFFET, DUREE ET RESILIATION**

La Convention, une fois signée, prendra effet à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation du Projet à l'issue de l'instruction du dossier de dérogation aux espèces protégées.

La Convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans. En tout état de cause, la Convention prendra fin de plein droit en raison de la survenance de l'une des hypothèses de résiliation définies à l'Article 11.

#### **ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX**

Convenu entre les Parties en lieu et place d'un état des lieux en bonne et due forme, les réunions et échanges ont été jugés suffisants pour faire un état des lieux.

## **ARTICLE 5 - REALISATION DES AMENAGEMENTS**

Les Aménagements sur les différents édifices, ont été réalisés sans état des lieux contradictoire entre les parties. Ils consistent :

- L'utilisation de matériaux de récupération (planches de bois de sapin) ;
- L'obstruction de la fenêtre en hauteur avec une planche ;
- La pose d'un plancher entre les poutres existantes, sur environ la moitié du bâtiment ;
- Le remplacement de la porte d'entrée par un panneau bois avec ouverture adaptée au Grand Rhinolophe (48\*10 cm)

*(Pour les détails se référer au dossier de dérogation).*

MLH réalisera les Aménagements conformément aux caractéristiques techniques présentées en ANNEXE 2.

Les obligations de MLH relatives aux Aménagements et à ses modalités de réalisation seront soumises, en application de la réglementation applicable en la matière, aux procédures de suivi et d'approbation des services compétents. MLH fera appel à des professionnels notamment en ce qui concerne les aménagements en toiture (chiroptère).

La réalisation des Aménagements ne pourra débuter qu'après la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation du Projet à l'issue de l'instruction du dossier de dérogation espèces protégées tel que visé à l'article 3 de la Convention.

Dans le cadre de la réalisation des Aménagements, MLH s'engage à transmettre à la Commune les éléments techniques des différentes opérations.

Dans le cadre de la réalisation de l'Aménagement, la Commune s'engage à :

- fournir à MLH l'ensemble des informations qu'elle aurait à sa connaissance en vue de la réalisation des Aménagements ;

## **ARTICLE 6 - GESTION ET SUIVI DE L'AMENAGEMENT**

La gestion et le suivi de l'Aménagement seront réalisés par MLH suivant les principes définis en ANNEXE 2.

La Commune de ALLONNES s'engage notamment à :

- maintenir les Aménagements réalisés dans leurs fonctionnalités et en assurer son bon entretien tel que défini en ANNEXE 2
- indiquer l'existence de la Convention aux usagers quotidiens des édifices concernés.

MLH réalisera, à sa charge, des suivis scientifiques portant sur l'efficacité des aménagements mis en œuvre en faveur de la faune protégée, ce que la Commune de ALLONNES accepte. Ces suivis pourront être réalisés par un organisme extérieur indépendant.

MLH s'engage à tenir informé la Commune de ALLONNES de ses intentions d'intervention pour les opérations de suivi.

La Commune de ALLONNES autorisera MLH ou l'organisme extérieur indépendant mandaté par MLH à accéder aux Aménagements pour y réaliser les suivis. MLH se conformera aux conditions de sécurité (notamment pour les combles) et d'occupation des lieux afin de ne perturber les activités qui s'y déroulent.



A compter du transfert de la gestion et du suivi des Aménagements par MLH à la Commune de ALLONNES, au terme de la convention (cf article 3), ces derniers relèvent de l'entière responsabilité de la Commune qui devra notamment assurer son bon entretien.

## **ARTICLE 7- CONDITIONS FINANCIERES DES AMENAGEMENTS**

### **7.1. Occupation des Edifices**

L'occupation des édifices par les aménagements de MLH relevant du domaine privé de la Commune de ALLONNES s'opère à titre gratuit.

### **7.2 Prise en charge par MLH**

MLH prend financièrement à sa charge :

- Les frais résultants de la réalisation des travaux d'aménagements des différents édifices ;
- Les frais résultants du suivi scientifique de ces différents Aménagements.

### **7.3 Prise en charge par ALLONNES**

- Sans objet.

## **ARTICLE 8 - CONDITION D'ÉVOLUTION DE LA CONVENTION**

Il est entendu qu'aucune des Parties ne peut prétendre à modifier de façon unilatérale les obligations à sa charge. Toute modification de la présente Convention se fera après accord entre les Parties et par voie d'avenant.

Les Parties se rapprocheront à la suite de la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation environnementale pour s'assurer de la cohérence des engagements pris au titre de la présente Convention avec les prescriptions dudit arrêté. Le cas échéant, la présente Convention sera modifiée.

## **ARTICLE 9 – RESPONSABILITES**

MLH s'engage à souscrire une assurance couvrant sa propre responsabilité, celles de toutes personnes (son personnel ainsi que tout salarié d'un de ses prestataires ou tout bénévole) participant à la réalisation et au suivi scientifique des Aménagements, et tous les dommages qui pourraient être causé à des tiers par ses actions.

MLH est seul responsable, tant vis-à-vis de la Commune de ALLONNES que vis-à-vis des tiers, de tout dommage causé directement ou indirectement par la réalisation des Aménagements et prend toutes les précautions pour la pérennité des ouvrages.

La Commune de ALLONNES s'engage à souscrire une assurance couvrant sa propre responsabilité, celles de toutes personnes (son personnel ainsi que tout bénévole) participant à l'entretien des Aménagements, et tous les dommages qui pourraient être causé à des tiers par ses actions.

La Commune de ALLONNES est seule responsable, tant vis-à-vis de MLH que vis-à-vis des tiers, de tout dommage causé directement ou indirectement par l'entretien des Aménagements.

## **ARTICLE 10 – MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS DES PARTIES**

En cas de manquement d'une Partie à une obligation de la Convention constaté par l'autre Partie, une réunion de conciliation entre les représentants des Parties sera tenue dans les trente (30) jours qui suivent la constatation du manquement.

La Partie diligente pourra mettre en demeure l'autre Partie de remédier à ces manquements par la mise en œuvre d'un plan de remédiation, lequel fera l'objet de discussions entre les Parties.

Cette mise en demeure indiquera le délai pour remédier aux manquements. En cas d'inexécution du plan de remédiation dans le délai imparti, la Partie diligente pourra soit suspendre le versement de la rémunération, soit résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

## **ARTICLE 11 - RESILIATION**

### **Article 11.1 - Résiliation à l'initiative de MLH**

La Convention pourra être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'initiative de MLH dans les hypothèses suivantes :

- dans l'hypothèse où la Commune de ALLONNES ne collaborerait pas à l'élaboration du plan de remédiation, à la mise en œuvre ou ne respecterait pas le plan de remédiation susvisé après mise en demeure restée insatisfaite trente (30) jours durant.
- Tout ou en partie en cas d'inéligibilité initiale constatée par les services compétents de l'État, des mesures compensatoires objet de la Convention ; ou en cas d'annulation de l'arrêté préfectoral de dérogation aux espèces protégées du Projet.
- En cas d'inexécution des obligations de la Commune de ALLONNES résultant d'un cas de force majeure.

### **Article 11.2 - Résiliation à l'initiative de la Commune de ALLONNES**

La Convention peut être résiliée à l'initiative de la Commune de ALLONNES :

- dans l'hypothèse où MLH ne collaborerait pas à l'élaboration du plan de remédiation, à la mise en œuvre ou ne respecterait pas le plan de remédiation susvisé après mise en demeure restée insatisfaite trente (30) jours durant.
- En cas d'inexécution des obligations de MLH résultant d'un cas de force majeure.

## **ARTICLE 12 - CORRESPONDANTS**

Pour les besoins d'exécution de la Convention, les correspondances seront adressées à :

Pour la Commune de ALLONNES

Mairie de ALLONNES  
135 rue Albert Pottier  
49650 – ALLONNES  
Représentée par Monsieur Jérôme HARRAULT  
Tel : 02 41 52 00 30  
Courriel : [xxxxxxx@xxxxxxx.fr](mailto:xxxxxxx@xxxxxxx.fr)

Pour MLH :

Madame Jessica FORBIN – Responsable de Programmes

11 rue du Clon

49000 ANGERS

Tel : 02.41.81.68.35

Courriel : j.forbin@mlhabitat.fr

**ARTICLE 13 - RÈGLEMENT DES DIFFERENDS**

En cas de différend, une réunion de conciliation entre les représentants des Parties sera tenue dans les quinze (15) jours suivant la demande exprimée par l'une des Parties. En cas d'insuccès de cette tentative de conciliation dans un délai de trente (30) jours à compter de la réunion susvisée, les différends découlant de la Convention ou en relation avec celle-ci, seront tranchés définitivement devant les juridictions compétentes.

**ARTICLE 14 – RÉCAPITULATIF DES ANNEXES**

ANNEXE 1 et 1bis : Plan de situation des Edifices objet de la présente Convention

ANNEXE 2 : Arrêté préfectoral n°DDT49/SEEB/CVB 2023-85 et ses annexes du 24/08/2023

A ALLONNES, le .....

Monsieur Jérôme HARRAULT  
Maire de la commune de ALLONNES

Monsieur Laurent COLOBERT  
Directeur général de Maine-et-Loire Habitat

- **JALLAIS - Tr. 1790**

Maine-et-Loire Habitat mène une opération de rénovation urbaine à l'échelle d'un îlot de logements, sur la commune de Jallais, commune déléguée de Beaupréau-en-Mauges, laquelle se détaille comme suit :

- Démolition de 10 logements individuels, situés rue de la Beausse et Avenue Chaperonnière (Tr. 0087). Il s'agit d'un ensemble immobilier conventionné, propriété de Maine-et-Loire Habitat depuis le 22/03/1968.
- Construction de 18 logements individuels avec garages accolés et jardins privatifs, desservis par une voirie interne nouvellement créée (Tr. 1790)



Ce projet de construction est actuellement en phase avant-projet.

Suite à une visite sur site, des nids en débords de toiture des logements à démolir ont été repérés. Une étude d'impact a donc été engagée par Maine-et-Loire Habitat auprès de la société Chiro & Co. Celle-ci est venue confirmer la présence des espèces suivantes : oiseaux (Martinets noirs, Moineaux domestiques et hirondelles de fenêtre) de Pipistrelles de kuhl et de lézards des murailles.

Pour pouvoir engager la démolition, Chiro & Co. a rédigé un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du Code de l'Environnement, avec pour objet la mise en place de mesures compensatoires rendues nécessaires par la destruction des nids listés précédemment.

Celui-ci a été présenté le 7 septembre 2023 auprès du Conseil Supérieur Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN), puis a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant autorisation de déroger à :

- La destruction des sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées,
- La capture, la destruction et la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées.

Durant la phase de démolition et avant le 31 mars 2024, Maine-et-Loire Habitat devra réaliser l'installation de :

- 3 nichoirs à Hirondelles de fenêtres,
- 1 nichoir à Martinets noirs,
- 17 nichoirs à Moineaux domestiques,
- 1 gîte à Chauve-souris.

L'implantation de ces nichoirs devant être effectuée dans un périmètre de proximité d'environ 100 m du site de démolition, les sites suivants ont été ciblés :

- Maison du cyclotourisme Jallaisien, 43 Avenue Chaperonnière ; 49510 – Beaupreau-en-Mauges
- Arbres – boulevard du Docteur Audureau (route départementale D756) ; 49510 Beaupreau-en-Mauges

Pour la réalisation des mesures de compensations listées ci-dessus, un projet de conventionnement doit donc être rédigé et ratifié entre les parties concernées.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer l'acte de conventionnement établi sur la base du projet ci-après annexé.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer l'acte de conventionnement établi sur la base du projet de Jallais ci-après annexé.**

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**

DE BATIMENTS PUBLICS ET D'ESPACES VEGETALISES POUR L'ACCUEIL DE FAUNE PROTEGEE  
(CHIROPTERES ET OISEAUX) DANS LE CADRE DE LA DEMOLITION DE 10 LOGEMENTS SOCIAUX,  
LOCALISES RUE DE LA BEAUSSE ET AVENUE CHAPERONNIERE  
A JALLAIS (COMMUNE DELEGUEE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES)

Entre les soussignés :

**COMMUNE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES**

Mairie de Beaupréau en Mauges- 2 rue Robert Schuman – 49600 - BEAUPREAU-EN-MAUGES,  
Représenté par Monsieur Franck AUBIN, Maire de Beaupréau en Mauges, autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du \_\_/\_\_/\_\_

Ci-après dénommé « LA COMMUNE de BEAUPREAU-EN-MAUGES », ou « LA COMMUNE »

D'une part,

ET

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT,**

Office Public de l'Habitat, immatriculé au RCS d'Angers sous le numéro B 274 900 034, dont le siège social est situé 11 rue du Clon à ANGERS (49 000),  
Représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024.

Ci-après dénommée « Maine-et-Loire Habitat » ou « MLH »

D'autre part,

Désignées collectivement « Parties » et individuellement « Partie »

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Maine-et-Loire Habitat doit démolir 10 logements sociaux individuels situés 4, 6, 8, 10, 12, 14 et 16 rue de la Beausse, ainsi que 59, 61 et 63 Avenue Chaperonnière. Le programme de reconstruction se situera sur la même emprise parcellaire et aura pour programmation la réalisation de 18 logements individuels avec garages et jardins privés.

Ce projet implique la destruction des logements vacants qui accueillent une faune protégée (mammifères dont des chiroptères et des oiseaux). Afin de se conformer à la réglementation en vigueur, des mesures compensatoires sont nécessaires.

MLH souhaite mettre en place les mesures compensatoires des impacts écologiques du projet, d'une part sur l'édifice nommé « *Maison du cyclotourisme jallaisien* » et situé, *43 avenue de la Chaperonnière, 49510 Beaupréau-en-Mauges*, et, d'autre part, au sein d'arbres<sup>1</sup> situés *boulevard du docteur Audureau (route départementale D756), 49510 Beaupréau-en-Mauges*.

Les Parties se sont rapprochées pour définir par la présente convention (ci-après « la Convention ») les modalités de réalisation des mesures compensatoires.

## **IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La Convention a pour objet de définir les conditions techniques, administratives et financières de mise en œuvre par MLH des mesures compensatoires des impacts écologiques du projet (ci-après les Aménagements ») ; de la gestion et du suivi des aménagements par MLH et LA COMMUNE (Annexe 1 -arrêté préfectoral)

### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES EDIFICES**

Les édifices sur lesquels seront réalisés les aménagements sont les suivants (Annexe 2 plan masse) :

- Maison du cyclotourisme jallaisien - 43 avenue de la Chaperonnière, 49510 Beaupréau-en-Mauges
- Arbres - boulevard du docteur Audureau (route départementale D756), 49510 Beaupréau-en-Mauges

Il est à noter que l'arrêté préfectoral figurant en ANNEXE 1 de cette convention ne fait mention d'aucune répartition des mesures de compensations décrites à l'article 5, en termes de nombres ni en termes de localisation.

LA COMMUNE autorise MLH, qui l'accepte à :

- a. Mettre en place des aménagements simples en faveur de la faune protégée conformément aux caractéristiques techniques présentées en ANNEXE 3.
- b. Accéder après travaux aux édifices en vue d'y effectuer le suivi scientifique par MLH ou de son prestataire de l'efficacité des mesures mises en place et définies à l'article 5 de la présente Convention.

MLH déclare connaître, à la date de signature de la Convention, la consistance et les caractéristiques des édifices mis à disposition. Il ne pourra engager la responsabilité de LA COMMUNE de JALLAIS pour une raison propre à la consistance et à l'état des édifices.

### **ARTICLE 3 - DATE D'EFFET, DUREE ET RESILIATION**

La Convention, une fois signée, prendra effet à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation du Projet à l'issue de l'instruction du dossier de dérogation aux espèces protégées.

La Convention est conclue pour une durée de **cinq (5) ans**. En tout état de cause, la Convention prendra fin de plein droit en raison de la survenance de l'une des hypothèses de résiliation définies à l'Article 10.

#### ARTICLE 4 - REALISATION DES AMENAGEMENTS

La réalisation des aménagements sur l'édifice sera réalisée sans état des lieux contradictoire entre les parties et, conformément à l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) en date du 07/09/2023, puis à l'arrêté préfectoral en date du 12/10/2023.

**Pendant la phase de démolition, la répartition des nichoirs devra être la suivante :**

Maison du cyclotourisme jallaisien - 43 avenue de la Chaperonnière, 49510 Beaupréau-en-Mauges

- 3 nichoirs à hirondelles de fenêtre,
- 1 nichoir à martinet noir,
- 1 gîte à chauve-souris.

Arbres - boulevard du docteur Audureau (route départementale D756), 49510 Beaupréau-en-Mauges

- 17 nichoirs à moineau domestique

**Ces installations devront être réalisées avant le 31 mars 2024.**

Etant précisé que les nichoirs restants à installer seront situés sur le projet de reconstruction dont le délai prévisionnel de livraison est fixé au 2<sup>ème</sup> semestre 2026.

MLH réalisera les Aménagements conformément aux caractéristiques techniques présentées en ANNEXE 3. Les obligations de MLH relatives aux aménagements et à ses modalités de réalisation seront soumises, en application de la réglementation applicable en la matière, aux procédures de suivi et d'approbation des services compétents. MLH fera appel à des professionnels notamment en ce qui concerne les aménagements en toiture (chiroptère).

La réalisation des Aménagements ne pourra débuter qu'après la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation du Projet à l'issue de l'instruction du dossier de dérogation espèces protégées tel que visé à l'article 3 de la Convention.

Dans le cadre de la réalisation des Aménagements, MLH s'engage à transmettre à LA COMMUNE les éléments techniques des différentes opérations.

Dans le cadre de la réalisation de l'Aménagement, LA COMMUNE s'engage à :

- fournir à MLH l'ensemble des informations qu'elle aurait à sa connaissance en vue de la réalisation des Aménagements ;
- mettre à disposition auprès de Maine-et-Loire Habitat le bâtiment de la maison du cyclotourisme ainsi que les espaces végétalisés, dont les localisations sont précisées à l'article 2 de la présente convention.

par un organisme extérieur indépendant. Le contenu de ces suivis est présenté en ANNEXE 3.

MLH s'engage à tenir informé LA COMMUNE de ses intentions d'intervention pour les opérations de suivi.

LA COMMUNE autorisera MLH ou l'organisme extérieur indépendant mandaté par MLH à accéder aux Aménagements pour y réaliser les suivis. MLH se conformera aux conditions de sécurité et d'occupation des lieux afin de ne perturber les activités qui s'y déroulent.



Le suivi des nids et gîtes artificiels et de la recolonisation par le Léopard des murailles se fera annuellement, à partir du 1er avril 2024 et pendant 5 ans. Ce suivi précisera les espèces présentes et sera transmis chaque année à la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Maine-et-Loire, unité cadre de vie et biodiversité (SEEB/CVB).

A compter du transfert de la gestion et du suivi des aménagements par MLH à LA COMMUNE, au terme de l'article 3 de la présente convention, ces derniers relèveront de l'entière responsabilité de LA COMMUNE qui devra notamment assurer son bon entretien.

## **ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES DES AMENAGEMENTS**

### **5.1. Occupation des Edifices**

L'occupation des Edifices par les aménagements de MLH s'opère à titre gratuit.

### **5.2 Prise en charge par MLH**

MLH prend et/ou prendra financièrement à sa charge :

- Les frais résultants de la réalisation des travaux d'aménagements de l'édifice
- Les frais résultants directement de l'entretien des différents aménagements au sein de l'édifice dans les conditions définies dans l'Article 9 de la présente Convention ;
- Les frais d'éventuels constats d'huissiers et/ou constats contradictoires jugés nécessaires ;
- Les frais résultants du suivi scientifique de ces différents Aménagements.

### **5.3 Prise en charge par LA COMMUNE**

Sans objet.

### **5.4 Prise en charge par LA COMMUNE**

Sans objet.

## **ARTICLE 6 - CONDITION D'ÉVOLUTION DE LA CONVENTION**

Il est entendu qu'aucune des Parties ne peut prétendre à modifier de façon unilatérale les obligations à sa charge. Toute modification de la présente Convention se fera après accord entre les Parties et par voie d'avenant.

Les Parties se rapprocheront suite à la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation environnementale pour s'assurer de la cohérence des engagements pris au titre de la présente Convention avec les prescriptions dudit arrêté. Le cas échéant, la présente Convention sera modifiée.

## **ARTICLE 7 – RESPONSABILITES**

MLH s'engage à souscrire une assurance couvrant sa propre responsabilité, celles de toutes personnes (son personnel ainsi que tout salarié d'un de ses prestataires ou tout bénévole) participant à la réalisation et au suivi scientifique des Aménagements, et tous les dommages qui pourraient être causés à des tiers par ses actions.

MLH s'engage à prendre toutes les mesures de précaution pour la réalisation des travaux d'aménagements dans le respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 et des travaux d'entretien des aménagements afin de garantir leur pérennité et leur usage.

MLH est responsable de toutes personnes (son personnel ainsi que tout salarié d'un de ses prestataires ou tout bénévole) participant à la réalisation et au suivi scientifique des Aménagements, et tous les dommages qui pourraient être causés à des tiers par ses actions.

MLH est seul responsable, vis-à-vis de **LA COMMUNE** que vis-à-vis de LA COMMUNE de BEAUPREAU-EN-MAUGES ou que des tiers, de tout dommage causé directement ou indirectement par la réalisation des Aménagements.

## **ARTICLE 8 – MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS DES PARTIES**

En cas de manquement d'une Partie à une obligation de la Convention constaté par l'autre Partie, une réunion de conciliation entre les représentants des Parties sera tenue dans les trente (30) jours qui suivent la constatation du manquement.

La Partie diligente pourra mettre en demeure l'autre Partie de remédier à ces manquements par la mise en œuvre d'un plan de remédiation, lequel fera l'objet de discussions entre les Parties.

Cette mise en demeure indiquera le délai pour remédier aux manquements. En cas d'inexécution du plan de remédiation dans le délai imparti, la Partie diligente pourra soit suspendre le versement de la rémunération, soit résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

## **ARTICLE 9 - RESILIATION**

### **Article 9.1 - Résiliation à l'initiative de MLH**

La Convention pourra être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'initiative de MLH dans les hypothèses suivantes :

- Dans l'hypothèse où **LA COMMUNE** ne collaborerait pas à l'élaboration du plan de remédiation, à la mise en œuvre ou ne respecterait pas le plan de remédiation susvisé après mise en demeure restée insatisfaite trente (30) jours durant.
- Tout ou en partie en cas d'inéligibilité initiale constatée par les services compétents de l'État, des mesures compensatoires objet de la Convention ; ou en cas d'annulation de l'arrêté préfectoral de dérogation aux espèces protégées du Projet.
- En cas d'inexécution des obligations de LA COMMUNE résultant d'un cas de force majeure.

### **Article 9.2 - Résiliation à l'initiative de LA COMMUNE**

La Convention peut être résiliée à l'initiative de LA COMMUNE :

- dans l'hypothèse où MLH ne collaborerait pas à l'élaboration du plan de remédiation, à la mise en œuvre ou ne respecterait pas le plan de remédiation susvisé après mise en demeure restée insatisfaite trente (30) jours durant.
- En cas d'inexécution des obligations de MLH résultant d'un cas de force majeure.

## **ARTICLE 10 - CORRESPONDANTS**

Pour les besoins d'exécution de la Convention, les correspondances seront adressées à :

Pour LA COMMUNE de BEAUPREAU EN MAUGES

Monsieur AUBIN Franck  
Mairie de BEAUPREAU-EN-MAUGES  
2 rue Robert Schumann  
49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES

Pour MLH

Monsieur DUVERGER Anthony  
11 rue du Clon  
49000 ANGERS

## **ARTICLE 11 - REGLEMENT DES DIFFERENDS**

En cas de différend, une réunion de conciliation entre les représentants des Parties sera tenue dans les quinze (15) jours suivant la demande exprimée par l'une des Parties. En cas d'insuccès de cette tentative de conciliation dans un délai de trente (30) jours à compter de la réunion susvisée, les différends découlant de la Convention ou en relation avec celle-ci, seront tranchés définitivement devant les juridictions compétentes.

## **ARTICLE 12 – RÉCAPITULATIF DES ANNEXES**

ANNEXE 1 : Arrêté préfectoral

ANNEXE 2 : Plan de situation des Edifices objet de la présente Convention

ANNEXE 3 : les aménagements et les modalités de suivi à mettre en œuvre

ANNEXE 4 : emplacement des arbres ciblés pour les mesures de compensation

A  
Le

Monsieur AUBIN  
Maire de LA COMMUNE de  
BEAUPREAU-EN-MAUGES

A  
Le

Monsieur COLOBERT  
Directeur Général  
MAINE-ET-LOIRE HABITAT

- **SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 1889 – 1890 – 5208**

Maine-et-Loire Habitat mène une opération sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, laquelle se détaille comme suit :

- Déconstruction d'un ancien garage automobile et d'une maison individuelle, situés entre rue des Tanneries et rue du Général du Verger.
- Construction de 18 logements collectifs, 4 maisons individuelles, de locaux d'activités et d'une salle communale (Tr. 1889 – 1890 - 5208)



Ce projet est actuellement en phase de désamiantage en vue de la déconstruction prévue sur le premier trimestre 2024.

Dans le cadre des études du projet et notamment de déconstruction, nous avons découvert la présence de plusieurs espèces protégées (Lézard des murailles, rougequeue noir, hérisson d'Europe, 6 espèces de chiroptères).

Pour pouvoir engager la déconstruction, notre organisme est accompagné par des experts pour la constitution du dossier de dérogation, avec pour objet la mise en place de mesures compensatoires en vue de l'impact de nos travaux sur l'environnement et l'habitat des espèces protégées précitées.

Par arrêté préfectoral délivré le 29 août 2023, l'office a été autorisé à réaliser le projet, sous réserve de mettre en place les mesures conservatoires de pose de nichoirs et gîtes sur des bâtiments communaux à proximité de notre site :

- Combles de l'Eglise Saint-Aubin située rue St-Aubin,
- Façade est de la Mairie située rue le Nenaon,
- Ecole primaire André MOINE située rue le Nenaon : petits préaux situés de part et d'autre du bâtiment ancien au sud et, comble côté ouest de l'ancien logement de l'instituteur,
- Façade Est de l'ancien cinéma/Espace Villa Cipa situé Place Ernest Mottay.

Pour la réalisation des mesures de compensations listées ci-dessus, un projet de conventionnement par bâtiment doit donc être rédigé et ratifié entre les parties concernées

Les gîtes et nichoirs ont été posés le 13/12/2023 ; la visite de l'écologue a été réalisée le 13/12/2023 et l'autorisation de démarrer les travaux a été délivrée dans la foulée.

Les travaux de désamiantage/démolition ont démarré le 15/12/2023.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer l'acte de conventionnement établi sur la base du projet ci-après annexé.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer l'acte de conventionnement établi sur la base du projet de Seiches sur le Loir ci-après annexé.**

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**

**DE BATIMENTS PUBLICS ET D'ESPACES VEGETALISES POUR L'ACCUEIL DE FAUNE PROTEGEE  
(CHIROPTERES ET OISEAUX) DANS LE CADRE DE MESURES COMPENSATOIRES A LA  
DESTRUCTION DE L'ANCIEN GARAGE SITUE RUE DU GENERAL DU VERGER  
A SEICHES-SUR-LE-LOIR**

Entre les soussignés :

**COMMUNE DE SEICHES-SUR-LE-LOIR**

Mairie de Seiches-sur-le Loir – Place Gautier - 49140 – Seiches-sur-le-Loir,  
Représentée par Monsieur Thierry de VILLOUTREYS, Maire de Seiches-sur-le-Loir, autorisé à signer la  
présente convention en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du JJ/MM/ANNEE.

Ci-après dénommé « la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR », ou « la Commune »

D'une part,

**ET**

**MAINE-ET-LOIRE HABITAT,**

Office Public de l'Habitat, immatriculé au RCS d'Angers sous le numéro B 274 900 034, dont le siège social  
est situé 11 rue du Clon à ANGERS (49 000),  
Représenté par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur général, dûment habilité par délibération du Bureau  
du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024.

Ci-après dénommée « Maine-et-Loire Habitat » ou « MLH »

D'autre part,

Désignées collectivement « Parties » et individuellement « Partie »

**IL A ETE EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Maine-et-Loire Habitat doit construire des logements sociaux et des locaux médicaux en lieu et place d'une  
friche industrielle d'environ 2 400 m<sup>2</sup> (ancien garage automobile désaffecté depuis 2014) sur les parcelles AB  
106, 109, 272, 348 et 349 en plein centre de la commune de Seiches-sur-le-Loir entre les rues Du Général du  
Verger et des Tanneries.

Ce projet implique la destruction des bâtiments désaffectés qui accueillent une faune protégée (mammifères  
dont des chiroptères et des oiseaux). Afin de se conformer à la réglementation en vigueur, des mesures  
compensatoires sont nécessaires.

MLH souhaite réaliser les mesures compensatoires des impacts écologiques du Projet sur différents édifices publics appartenant à la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR situés non loin du Projet.

Les Parties se sont rapprochées pour définir par la présente convention (ci-après « la Convention »), les modalités de réalisation des mesures compensatoires sur les parcelles et édifices communaux.

\*\*\*\*\*

**IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

#### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La Convention a pour objet de définir les conditions techniques, administratives et financières de mise en œuvre par Maine-et-Loire Habitat des mesures compensatoires des impacts écologiques du Projet (ci-après les « Aménagements ») ; de la gestion et du suivi des Aménagements par MLH et la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR.

#### **ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES ÉDIFICES PUBLICS**

Les édifices sur lesquels seront réalisés les Aménagements sont les suivants :

- Combles de l’Eglise Saint-Aubin située rue St-Aubin,
- Façade est de la Mairie située rue le Nenaon,
- Ecole primaire André MOINE située rue le Nenaon : petits préaux situés de part et d’autre du bâtiment ancien au sud et, comble côté ouest de l’ancien logement de l’instituteur,
- Façade Est de l’ancien cinéma/Espace Villa Cipa situé Place Ernest Mottay.

Les édifices appartiennent au domaine privé de la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR.

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR autorise MLH, qui l'accepte, à :

- a. Mettre en place des aménagements simples en faveur de la faune protégée conformément aux caractéristiques techniques présentées en ANNEXE 2.
- b. Accéder après travaux aux édifices en vue d'y effectuer le suivi scientifique par MLH ou de son prestataire de l'efficacité des mesures mises en place et définies à l'article 4 de la présente Convention.

#### **ARTICLE 3 - DATE D'EFFET, DURÉE ET RÉSILIATION**

La Convention, une fois signée, prendra effet à compter de la publication de l’arrêté préfectoral d’Autorisation du Projet à l’issue de l’instruction du dossier de dérogation aux espèces protégées.

La Convention est conclue pour une durée de dix (10) ans. En tout état de cause, la Convention prendra fin de plein droit en raison de la survenance de l’une des hypothèses de résiliation définies à l’Article 11.

## ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Convenu entre les Parties en lieu et place d'un état des lieux en bonne et due forme, les réunions et échanges ont été jugés suffisants pour faire un état des lieux.

## ARTICLE 5 - RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS

La réalisation des Aménagements sur les différents édifices, a été réalisée sans état des lieux contradictoire entre les parties. Elle consiste :

- Pour les combles de l'Eglise Saint-Aubin :
  - o A interdire l'accès aux pigeons en condamnant la fenêtre située à l'ouest et y intégrant une chiroptère munie d'une chicane afin de rendre les lieux favorables aux chauves-souris,
- Façade est de la Mairie :
  - o En fixant des gîtes à chiroptères (x3),
  - o En fixant un nid à Rougequeue noir (x1),
  - o Chaque gîte à chiroptères est muni d'une tablette PVC de couleur blanche pour les déjections et protection des riverains passant en dessous.
- Ecole primaire André MOINE :
  - o En installant un gîte à chiroptères sous les petits préaux situés de part et d'autre du bâtiment ancien au sud (x2),
  - o En créant une chiroptère dans la toiture du comble côté ouest de l'ancien logement de l'instituteur pour le rendre accessible et favorable aux chiroptères. Des gîtes à l'intérieur du comble seront également aménagés, la fenêtre existante sera occultée afin d'assombrir au maximum le comble et, la porte d'accès sera munie d'un verrou afin d'éviter tout dérangement humain,
- Façade Est de l'ancien cinéma/Espace Villa Cipa situé Place Ernest Mottay :
  - o En fixant des gîtes à chiroptères (x2),
  - o En fixant un nid à Rougequeue noir (x1).
  - o Chaque gîte à chiroptères est muni d'une tablette PVC de couleur blanche pour les déjections et protection des riverains passant en dessous.

*(Pour les détails se référer au dossier de dérogation).*

MLH réalisera les Aménagements conformément aux caractéristiques techniques présentées en ANNEXE 2.

Les obligations de MLH relatives aux Aménagements et à ses modalités de réalisation seront soumises, en application de la réglementation applicable en la matière, aux procédures de suivi et d'approbation des services compétents. MLH fera appel à des professionnels notamment en ce qui concerne les aménagements en toiture (chiroptère).

La réalisation des Aménagements ne pourra débuter qu'après la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation du Projet à l'issue de l'instruction du dossier de dérogation espèces protégées tel que visé à l'article 3 de la Convention.

Dans le cadre de la réalisation des Aménagements, MLH s'engage à transmettre à la Commune les éléments techniques des différentes opérations.

Dans le cadre de la réalisation de l'Aménagement, la Commune s'engage à :

- fournir à MLH l'ensemble des informations qu'elle aurait à sa connaissance en vue de la réalisation des Aménagements ;



## **ARTICLE 6 - GESTION ET SUIVI DE L'AMÉNAGEMENT**

La gestion et le suivi de l'Aménagement seront réalisés par MLH suivant les principes définis en ANNEXE 2.

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR s'engage notamment à :

- maintenir les Aménagements réalisés dans leurs fonctionnalités et en assurer son bon entretien tel que défini en ANNEXE 2
- indiquer l'existence de la Convention aux usagers quotidiens des édifices concernés.

MLH réalisera, à sa charge, des suivis scientifiques portant sur l'efficacité des aménagements mis en œuvre en faveur de la faune protégée, ce que la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR accepte. Ces suivis pourront être réalisés par un organisme extérieur indépendant.

MLH s'engage à tenir informé la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR de ses intentions d'intervention pour les opérations de suivi.

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR autorisera MLH ou l'organisme extérieur indépendant mandaté par MLH à accéder aux Aménagements pour y réaliser les suivis. MLH se conformera aux conditions de sécurité (notamment pour les combles de l'église) et d'occupation des lieux afin de ne perturber les activités qui s'y déroulent (école primaire notamment).

A compter du transfert de la gestion et du suivi des Aménagements par MLH à la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR, au terme de la convention : article 3, ces derniers relèvent de l'entière responsabilité de la Commune qui devra notamment assurer son bon entretien.

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS FINANCIÈRES DES AMÉNAGEMENTS**

### **7.1. Occupation des Edifices**

L'occupation des édifices par les aménagements de MLH relevant du domaine privé de la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR s'opère à titre gratuit.

### **7.2 Prise en charge par MLH**

MLH prend financièrement à sa charge :

- Les frais résultants de la réalisation des travaux d'aménagements des différents édifices sauf ceux inhérents à l'Eglise qui seront pris en charge par la commune ;
- Les frais résultants du suivi scientifique de ces différents Aménagements.

### **7.3 Prise en charge par SEICHES-SUR-LE-LOIR**

SEICHES-SUR-LE-LOIR prend financièrement à sa charge :

- L'aménagement en faveur des chiroptères de la fenêtre de la façade ouest de l'Eglise St-Aubin.

## **ARTICLE 8 - CONDITION D'ÉVOLUTION DE LA CONVENTION**

Il est entendu qu'aucune des Parties ne peut prétendre à modifier de façon unilatérale les obligations à sa charge. Toute modification de la présente Convention se fera après accord entre les Parties et par voie d'avenant.

Les Parties se rapprocheront à la suite de la publication de l'arrêté préfectoral d'Autorisation environnementale pour s'assurer de la cohérence des engagements pris au titre de la présente Convention avec les prescriptions dudit arrêté. Le cas échéant, la présente Convention sera modifiée.

## **ARTICLE 9 – RESPONSABILITÉS**

MLH s'engage à souscrire une assurance couvrant sa propre responsabilité, celles de toutes personnes (son personnel ainsi que tout salarié d'un de ses prestataires ou tout bénévole) participant à la réalisation et au suivi scientifique des Aménagements, et tous les dommages qui pourraient être causés à des tiers par ses actions.

MLH est seul responsable, tant vis-à-vis de la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR que vis-à-vis des tiers, de tout dommage causé directement ou indirectement par la réalisation des Aménagements et prend toutes les précautions pour la pérennité des ouvrages.

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR s'engage à souscrire une assurance couvrant sa propre responsabilité, celles de toutes personnes (son personnel ainsi que tout bénévole) participant à l'entretien des Aménagements, et tous les dommages qui pourraient être causés à des tiers par ses actions.

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR est seule responsable, tant vis-à-vis de MLH que vis-à-vis des tiers, de tout dommage causé directement ou indirectement par l'entretien des Aménagements.

## **ARTICLE 10 – MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS DES PARTIES**

En cas de manquement d'une Partie à une obligation de la Convention constaté par l'autre Partie, une réunion de conciliation entre les représentants des Parties sera tenue dans les trente (30) jours qui suivent la constatation du manquement.

La Partie diligente pourra mettre en demeure l'autre Partie de remédier à ces manquements par la mise en œuvre d'un plan de remédiation, lequel fera l'objet de discussions entre les Parties.

Cette mise en demeure indiquera le délai pour remédier aux manquements. En cas d'inexécution du plan de remédiation dans le délai imparti, la Partie diligente pourra soit suspendre le versement de la rémunération, soit résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

## **ARTICLE 11 - RÉSILIATION**

### **Article 11.1 - Résiliation à l'initiative de MLH**

La Convention pourra être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'initiative de MLH dans les hypothèses suivantes :

- dans l'hypothèse où la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR ne collaborerait pas à l'élaboration du plan de remédiation, à la mise en œuvre ou ne respecterait pas le plan de remédiation susvisé après mise en demeure restée insatisfaite trente (30) jours durant.
- Tout ou en partie en cas d'inéligibilité initiale constatée par les services compétents de l'État, des mesures compensatoires objet de la Convention ; ou en cas d'annulation de l'arrêté préfectoral de dérogation aux espèces protégées du Projet.
- En cas d'inexécution des obligations de la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR résultant d'un cas de force majeure.

## **Article 11.2 - Résiliation à l'initiative de la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR**

La Convention peut être résiliée à l'initiative de la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR :

- dans l'hypothèse où MLH ne collaborerait pas à l'élaboration du plan de remédiation, à la mise en œuvre ou ne respecterait pas le plan de remédiation susvisé après mise en demeure restée insatisfaite trente (30) jours durant.
- En cas d'inexécution des obligations de MLH résultant d'un cas de force majeure.

## **ARTICLE 12 - CORRESPONDANTS**

Pour les besoins d'exécution de la Convention, les correspondances seront adressées à :

Pour la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR

Mairie de Seiches-sur-le-Loir  
Place Gautier  
49140 SEICHES-SUR-LE-LOIR  
02 41 76 20 37  
Courriel : [xxxxxxx@seiches.fr](mailto:xxxxxxx@seiches.fr)

Pour MLH :

Madame Jessica FORBIN – Responsable de Programmes  
11 rue du Clon  
49000 ANGERS  
Courriel : [j.forbin@mlhabitat.fr](mailto:j.forbin@mlhabitat.fr)

## **ARTICLE 13 - RÈGLEMENT DES DIFFERENDS**

En cas de différend, une réunion de conciliation entre les représentants des Parties sera tenue dans les quinze (15) jours suivant la demande exprimée par l'une des Parties. En cas d'insuccès de cette tentative de conciliation dans un délai de trente (30) jours à compter de la réunion susvisée, les différends découlant de la Convention ou en relation avec celle-ci, seront tranchés définitivement devant les juridictions compétentes.

## **ARTICLE 14 – RÉCAPITULATIF DES ANNEXES**

ANNEXE 1 et 1bis : Plan de situation des Edifices objet de la présente Convention

ANNEXE 2 : Arrêté préfectoral n°DDT49/SEEB/CVB 2023-99 et ses annexes du 29/08/2023

A Seiches-sur-le-Loir, le .....

Monsieur Thierry de VILLOUTREYS  
Maire de la commune de Seiches-sur-le-Loir

Monsieur Laurent COLOBERT  
Directeur général de Maine-et-Loire Habitat

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

#### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

##### ✓ Recensement des achats publics

Le recensement des achats publics permet de satisfaire aux obligations de transparence et de fournir aux administrateurs de Maine-et-Loire Habitat des indicateurs sur l'efficacité économique de la commande publique.

Aussi, je porte à votre connaissance le résultat des dernières procédures de mises en concurrence destinées à assurer les besoins de l'Office.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration prend acte de ces informations sur les achats publics de Maine-et-Loire Habitat**

## Recensement des achats publics

### Marchés de maîtrise d'œuvre

Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Résultat de la consultation	
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date d'attribution	Architecte retenu	Taux d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre
CHATEAUNEUF SUR SARTHE Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU	Tr 5204-1875 Chemin de la Cigale	Mission de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du quartier la Cigale et la construction de 14 logements collectifs VSA	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	06/12/2023	08/01/2024	01/02/2024	SIXIEME RUE	10,17%
CHATEAUNEUF SUR SARTHE Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU	Tr 1863 2 rue du Câble et 54 rue Nationale	Mission de maîtrise d'œuvre pour la construction de 22 logements collectifs et d'un intermédiaire de 4 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	13/12/2023	23/01/2024	22/02/2024	A PROPOS ARCHITECTURE	6,80%
SAINT PIERRE MONTLIMART Commune déléguée de MONTREVAULT SUR EVRE	Tr 0165 - 0225 - 1741 Val des Prés	Mission de maîtrise d'œuvre pour la démolition de 44 logements collectifs et garages en superstructure et la construction de 33 logements individuels et intermédiaires avec garages incorporés	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	12/12/2023	23/01/2024	22/02/2024	ARLAB	7,09%

### Marchés de travaux - Opération de construction de logements locatifs familiaux conventionnés

Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
VIVY	Ilot Guillet 36 - 40 rue Nationale	Construction d'un bâtiment de 8 logements locatifs collectifs (Tr 1799) et 3 locaux commerciaux (Tr 1801) et d'un bâtiment accueillant une maison médicale (Tr 1800) Reconsultation Lot 15 Serrurerie - Gardes corps (Suite liquidation judiciaire)	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	08/11/2023	01/12/2023	18/01/2024	18/01/2024	30 000,00 €	36 591,14 €	21,97%
CHATEAUNEUF SUR SARTHE Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU	Tr 1875 Chemin de la Cigale	Démolition de 3 bâtiments	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	22/11/2023	15/12/2023	18/01/2024	18/01/2024	144 695,00 €	136 539,89 €	-5,64%
DOUE LA FONTAINE Commune déléguée de DOUE EN ANJOU	Tr 1764 - 1858 - 0618 1, 3 et 5 avenue St Exupéry	Construction de 12 logements individuels, une brasserie et une agence MLH Reconsultation Lot 13 Metallerie-Serrurerie (Suite liquidation judiciaire)	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	12/07/2023	05/09/2023	18/01/2024	18/01/2024	113 000,00 €	154 648,14 €	36,86%
TIERCE	Tr 1899 5 Rue de Longchamp	Démolition d'une maison d'habitation de petite taille et de son garage attenant	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	20/12/2023	01/02/2024	22/02/2024	22/02/2024	27 800,00 €	46 140,00 €	65,97%

### Autres marchés de travaux

Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
LONGUE-JUMELLES	Tr 0008 rue Racine	Travaux de réhabilitation de 10 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	10/01/2024	02/02/2024	/	13/02/2024	50 500,00 €	49 200,00 €	-2,57%
BEAUCOUZE	Tr 0046 5 et 7 rue des Colibris	Réhabilitation de 2 logements individuels suite sinistre incendie	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	09/10/2023 1er appel d'offre	21/12/2023	/	13/02/2024	116 850,00 €	98 633,56 €	-15,59%

### Marchés de services

Caractéristiques principales		Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Objet de l'opération		Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
Prestations de rondes d'ouverture et de fermeture du siège social et de l'annexe de Maine-et-Loire Habitat		Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	27/11/2023	21/12/2023	/	09/02/2024	64 000,00 €	60 400,00 €	-5,63%
Durée du contrat : un an renouvelable trois fois, de manière tacite - Offre : 15 100 €/an									

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION PATRIMONIALE

#### ◆ VENTE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

##### ✓ MURS ÉRIGNÉ – route de Nantes (Tr. 1558)

Maine-et-Loire Habitat est propriétaire d'un complexe immobilier comprenant neuf appartements collectifs et un espace commercial, situé au 72 route de Nantes dans la commune de Mûrs-Erigné.

Madame SAUVAGEOT Alison, gérante de la société "O PETIT SALON", souhaite acheter l'espace commercial de 62m<sup>2</sup> qu'elle loue depuis le 1er mars 2021 pour son salon de coiffure.

Le prix de vente est fixé à 135 000 € HT, ce qui équivaut à un prix au mètre carré de 2 177,42 € HT.

Cette vente nécessitera la création d'une copropriété.

La commune a donné son approbation à cette transaction le 18 décembre 2023.

Le 12 janvier 2024, France domaines n'a pas émis d'objection concernant le prix de vente du local.

Votre autorisation est sollicitée d'une part pour la mise en copropriété de l'immeuble et d'autre part pour l'approbation du prix de vente de 135 000 € HT afin de permettre au Directeur général de signer les actes et l'ensemble des pièces nécessaires à leur établissement

#### Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration :

- **donne son accord pour la mise en copropriété de l'immeuble**
- **approuve le prix de vente de 135 000 € HT**
- **autorise le Directeur général de signer les actes et l'ensemble des pièces nécessaires à leur établissement dont la rédaction sera confiée à Maître Grasteau de la Maison du Conseil à Angers**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

### ➤ GESTION PATRIMONIALE

#### ◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

##### ✓ Nouveaux dossiers

**LES ALLEUDS (Commune déléguée de BRISSAC-LOIRE-AUBANCE) – Impasse des Magnolias  
Tr. 1593-1594**

Dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain sur la commune des Alleuds, Maine-et-Loire Habitat a fait l'acquisition de plusieurs parcelles de terrain à bâtir auprès de la commune le 22 février 2016, afin d'y construire 14 logements sociaux et 2 locaux commerciaux.

Suite à la réception de l'opération le 1er septembre 2022, la commune et Maine-et-Loire Habitat ont convenu de la rétrocession des voiries, espaces verts et stationnements situés dans cette zone, afin de limiter les charges locatives en confiant à la commune l'entretien de ces espaces.

Les parcelles section D n° 1005 et n° 1006 ont fait l'objet d'une division cadastrale comme suit :

Concernant la parcelle section D n° 1005 :

- Parcelle section D n° 1012 d'une superficie de 209 m<sup>2</sup>
- Parcelle section D n° 1014 d'une superficie de 233 m<sup>2</sup>
- Parcelle section D n° 1013 d'une superficie de 320 m<sup>2</sup>, restant propriété de Maine-et-Loire Habitat.

Concernant la parcelle section D n° 1006 :

- Parcelle section D n° 1015 d'une superficie de 973 m<sup>2</sup>
- Parcelle section D n° 1017 d'une superficie de 296 m<sup>2</sup>
- Parcelle section D n° 1016 d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>, restant propriété de Maine-et-Loire Habitat.

L'emprise foncière à rétrocéder à la commune correspond à la zone colorée en orange sur le plan ci-dessous soit les parcelles cadastrées section D n° 1012, 1014, 1015 et 1017.



Les services de France domaine, saisis le 19 décembre 2023 ont remis, le 18 février 2024, un avis sur la valeur vénale estimée à 18 500 €.

Lors de sa prochaine séance du 12 mars 2024, le Conseil municipal présentera l'acquisition des parcelles section D n° 1012, 1014, 1015 et 1017 au prix de 1 €.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la rétrocession de ces différentes parcelles au profit de la commune des Alleuds, au prix de 1 €, et autoriser le Directeur général à signer l'acte dont la rédaction sera réalisée par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la rétrocession des parcelles cadastrées section D n° 1012, 1014, 1015 et 1017 au profit de la commune des Alleuds, au prix de 1 €, et autoriser le Directeur général à signer l'acte dont la rédaction sera réalisée par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés**



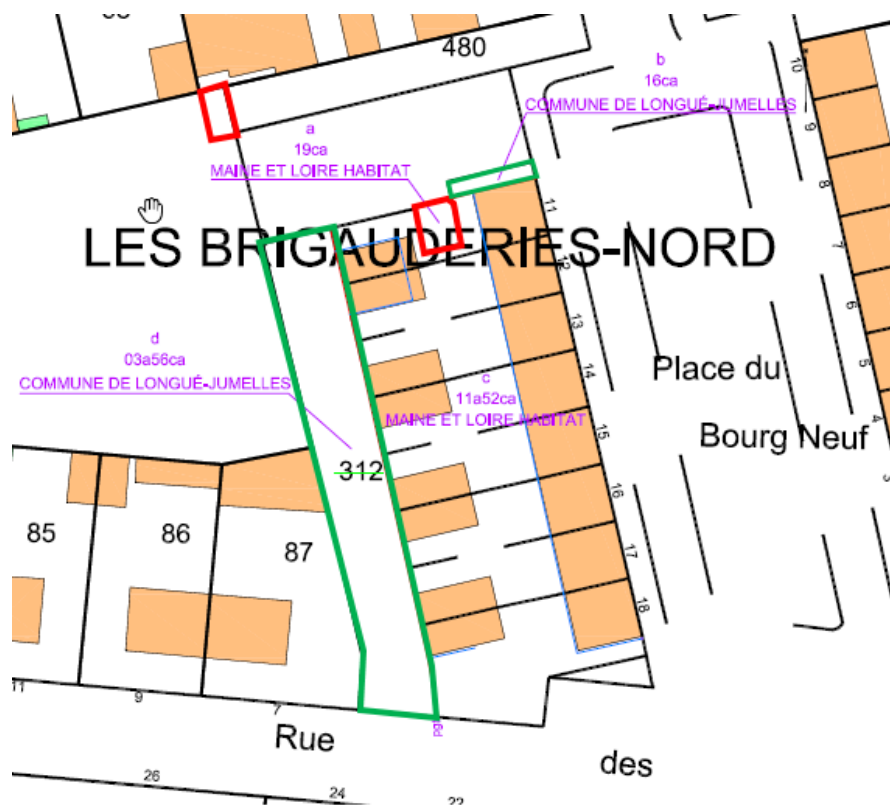
## LONGUÉ-JUMELLES – Place de Bourg Neuf – Tr. 0008 – 1319

La commune de Longué-Jumelles a décelé une erreur sur les limites de propriété concernant le parc de logements situés Place de Bourg Neuf.

Après l'intervention du géomètre, il s'avère que la commune est propriétaire d'une place de stationnement ainsi qu'une partie d'un jardin privatif utilisée par l'office. A l'inverse, Maine-et-Loire Habitat est propriétaire d'une partie de la voirie.

Il convient donc de procéder à un échange parcellaire entre la commune et Maine-et-Loire Habitat de la manière suivante :

- Cession par la commune au profit de Maine-et-Loire Habitat :  
Parcelles cadastrées section AP n° 572 – 19 m<sup>2</sup> et AP n° 576 – 26 m<sup>2</sup> (entourées en rouge sur le plan ci-dessous).
- Cession par Maine-et-Loire Habitat au profit de la commune :  
Parcelles cadastrées section AP n° 574 – 356 m<sup>2</sup> et AP n° 575 – 16 m<sup>2</sup> (entourées en vert sur le plan ci-dessous).



Le 20 février 2024, les services de France domaine ont remis un avis indiquant que la cession auprès de la commune de Longué-Jumelles des emprises sur la parcelle AP 312 pour 372 m<sup>2</sup> devait être analysée comme un transfert de charges d'entretien desdites parcelles et a fixé la valeur vénale de cet ensemble à un euro.

D'autre part, s'agissant de l'acquisition d'une place de stationnement de 28 m<sup>2</sup>, elle est évaluée pour une valeur forfaitaire de 2 000 € environ.

L'emprise de jardin au sein d'un logement est évaluée pour sa part à 15 € du m<sup>2</sup>, soit 285 € pour 19 m<sup>2</sup>.

Les parties ont convenu de régulariser cet échange au prix d'un euro de part et d'autre, soit sans soulte.

Lors de sa prochaine séance le 21 mars, le Conseil municipal de la commune de Longué-Jumelles doit valider ces modalités d'échange.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'échange des parcelles mentionnées dans l'exposé ci-dessus avec la commune au prix d'un euro de part et d'autre, soit sans soulte et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera rédigé par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'échange des parcelles mentionnées dans l'exposé ci-dessus avec la commune au prix d'un euro de part et d'autre, soit sans soulte et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera rédigé par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés.**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

## ➤ GESTION LOCATIVE

### ◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES

#### ✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires

Dans le cadre du budget 2024, une enveloppe de 54 000 € est attribuée pour favoriser l'entretien du logement par le locataire. Cette subvention est accordée aux locataires sous la forme d'un bon de fourniture de peinture, papier peint ou de matériaux divers pour un montant maximum de 520 € à utiliser sur 5 ans.

Plusieurs critères conditionnent l'octroi de cette participation :

- résider depuis plus de 10 ans dans le même logement,
- être à jour du paiement de ses loyers, charges et accessoires,
- faire preuve d'un comportement conforme au règlement intérieur (ne pas être à l'origine de troubles de voisinage notamment, entretenir son logement correctement)

L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 2ème session de l'année 2024.

14 locataires sont concernés pour un montant total de 6 810 € soit une moyenne au logement de 486 €.

Conformément à la procédure de gestion du risque amiante, un forfait de 30 € pour l'achat de protections est accordé à chaque locataire dont le logement a été construit avant l'année 2000.

Il vous est demandé de délibérer sur cette répartition individuelle afin de pouvoir délivrer aux locataires concernés le bon de fourniture leur permettant de réaliser les travaux d'embellissement.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord à cette répartition des bons de fournitures aux locataires**

	MONTANT	NBRE	Moyenne au logt	< / = à 150 €	de 151 € à 300 €	de 301 € à 480 €
Agence des Mauges et du Choletais	0 €	0	0	0	0	0
Agence Baugeois Saumurois	430 €	1	430 €	0	0	1
Agence Loire Angers	5 050 €	9	561 €	1	3	5
Agence d'Anjou Bleu Segréen	1 330 €	4	333 €	0	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>6 810 €</b>	<b>14</b>	<b>486 €</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
Cumul des sessions précédentes	0 €					

**Bureau du Conseil d'administration du 12 Mars 2024**

**Agence d'Anjou Bleu Segréen**

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	année de construction
1	11 RUE DU CHAMP DU MOULIN	COMBREE	0295-0020	36	450 €	30 €	1988
2	6 RUE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE	2312-0004	33	270 €	30 €	1987
3	10 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE	2312-0008	29	270 €	30 €	1987
4	4 ALLEE DES CHARDONNÉRETS	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	0762-0009	24	220 €	30 €	1995
sous-total					1 210 €	120 €	
<b>TOTAL</b>					<b>1 330 €</b>		

**Bureau du Conseil d'administration du 12 Mars 2024**

**Agence Baugeois Saumurois**

N° ordre	Adresse	commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement			année de construction
					attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	
1	2 rue du Moutier	LE COUDRAY MACOUARD	0459-0007	11	400 €	30 €	1989
sous-total					400 €	30 €	
<b>TOTAL</b>					<b>430 €</b>		

**Bureau du Conseil d'administration du 12 Mars 2024**

**Agence Loire Angers**

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement			année de construction
					attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	
1	11 rue Amiral Nouvel de le Flèche	AVRILLE	0093-0058	10	450 €	30 €	1983
2	9B rue aime de solend	MURS ERIGNE	0624-0001	16	250 €	30 €	1992
3	16 allée Federico Garcia Lorca	AVRILLE	0336-0016	13	290 €	30 €	1984
4	19 rue des Armolieres	TIERCE	0756-0006	23	450 €	30 €	1995
5	9 Rue des Armolieres	TIERCE	0756-0001	25	130 €	30 €	1995
6	3 rue Vincent Van Gogh	BRIOLLAY	1090-0016	16	450 €	0 €	2005
7	21 Rue Logerais	CANTENAY EPINARD	0153-0006	10	200 €	30 €	1983
9	5 rue du Puits Doux	ST CLEMENT DE LA PLACE	0725-0006	27	330 €	30 €	1994
10	2 place des acacias	CHARCE ST ELLIER	0519-0003	23	450 €	30 €	1944
11	10 R des Tilleuls	49170 SAVENNIERES	0776-0007	10	450 €	30 €	1982
12	11 rue des Emottais	49125 TIERCE	0574-0002	11	400 €	30 €	1992
13	8 rue baptiste lasne	49140 SERMAISE	1155-0002	10	520 €	0 €	2001
14	1 rond point de la fontaine	COUTURES 49320	0669-0006	10	350 €	30 €	1992
sous-total					4 720 €	330 €	
<b>TOTAL</b>					<b>5 050 €</b>		

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ ANGERS – Foyer de jeunes travailleurs « Le Quinconce » (T. 1480) : Avenant n° 2 à la convention de gestion pour mise en place d'une provision évolutive

Maine-et-Loire habitat a été sollicité pour la restructuration et la réhabilitation de locaux appartenant à l'association Marguerite d'Anjou pour créer une résidence Habitat Jeunes Travailleurs d'une capacité d'accueil de 94 places qui a ouvert en novembre 2020.

Compte tenu des modalités de calcul de la provision définie par la convention de gestion, et de l'évolution du taux du livret A et de l'Indice du Coût de la Construction qui impactent le montant de la redevance, l'établissement ne dispose d'aucune provision à ce jour.

L'association Marguerite d'Anjou, gestionnaire de la résidence, a sollicité l'office pour mettre en place une provision évolutive en vue d'anticiper une programmation de travaux.

A compter du 1er janvier 2024, le taux est fixé à 0,15%. Il permettra de provisionner 11 400 € dès cette année. Ce taux de provision augmentera de 0,1% par an pour atteindre 1% en 2033, ce qui permettra au gestionnaire de disposer d'une provision pour répondre au Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux avant 5 ans.

Aussi, il vous est demandé d'autoriser le Directeur général à accorder la mise en place d'une provision évolutive au Foyer de Jeunes Travailleurs « Le Quinconce », et à signer l'avenant n°2 en ce sens.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder la mise en place d'une provision évolutive au Foyer de Jeunes Travailleurs « Le Quinconce », et à signer l'avenant n°2 à la convention de gestion en ce sens.**

**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION DE GESTION  
Résidence Habitat Jeunes « Le Quinconce »  
ANGERS (Tr. 1480)**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**L'association Marguerite d'Anjou**, représentée par son Président, Monsieur Jean BERTRAND, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du ..... 2024,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

CONSIDERANT l'évolution du taux du livret A et de l'Indice du Coût de la Construction qui impactent le montant de la redevance,

CONSIDERANT les modalités de calcul qui ne permettent pas au gestionnaire de provisionner en vue d'une programmation de travaux,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire de mettre en place une provision évolutive pour anticiper les programmations de travaux à venir.

***Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :***

**ARTICLE UNIQUE**

Les dispositions de l'article VI- 3 sont abrogées et remplacées par les dispositions suivantes :

**ARTICLE VI – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE**

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,15 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette provision augmentera chaque année de 0,10 % pour atteindre en 2033, 1 % du prix de revient de l'opération.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour l'association Marguerite d'Anjou**

Le Président,  
Jean BERTRAND



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ CHALONNES-SUR-LOIRE – Résidence autonomie « Soleil de Loire »  
(Tr. 0177/0203/0229/0247/0891) : Avenant n° 7 à la convention de gestion pour  
diminution du taux de provision

Le CCAS de la commune de Chalonnes, gestionnaire de la résidence autonomie « Soleil de Loire » anticipe depuis de nombreuses années la programmation de travaux au sein de l'établissement. Le taux de provision fixé à 1,5 % permet aujourd'hui au gestionnaire de disposer d'une provision confortable pour respecter la programmation définie par le Plan stratégique de patrimoine.

Aussi, pour pallier l'augmentation de ses charges (énergie, personnel...), tout en maintenant une programmation ambitieuse pour assurer des conditions d'accueil et de vie confortables aux résidents, le gestionnaire sollicite Maine-et-Loire Habitat pour diminuer le taux de provision à 1,2 % à compter du 1er janvier 2024.

Aussi, il vous est demandé d'autoriser le Directeur général à accorder cette diminution du taux de provision, sous réserve de la production du bilan.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder cette diminution du taux de provision, sous réserve de la production du bilan et à signer l'avenant n°7 à la convention de gestion en ce sens.**

**AVENANT N° 7**  
**A LA CONVENTION DE GESTION**  
Résidence autonomie « Soleil de Loire »  
CHALONNES-SUR-LOIRE - Tr. 0177/0203/0229/ 247/0891

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le Centre Communal d'Action Sociale**, représentée par sa Vice-Présidente, Madame Anne MOREAU, dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du 30 janvier 2024,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 12 mars 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune de Chalonnes-sur-Loire**, représentée par son Maire, Madame Marie-Madeleine MONNIER, dûment autorisée par délibération du Conseil municipal en date du 18 mars 2024,

**Garante, de troisième part**

CONSIDERANT les travaux de réhabilitation réalisés ces dernières années, le solde de provision qui permet d'assurer la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire visant à réduire le montant de la provision pour revenir à un taux de 1,2 % lui permettant ainsi de faire face à des charges en constante augmentation.

***Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :***

**ARTICLE UNIQUE**

**ARTICLE III – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 1,2 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.  
Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**  
Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour La commune de Chalonnes-sur-Loire**  
Le Maire,  
Marie-Madeleine MONNIER

**Pour le Centre communal d'action sociale**  
La Vice-Présidente,  
Anne MOREAU

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ LE LION-D'ANGERS – EHPAD « Les Tilleuls » (Tr. 1550) : Avenant n° 4 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision

Les résidence Bocage d'Anjou, gestionnaire de l'EHPAD « Les Tilleuls » au Lion d'Angers, a alerté l'office sur un budget contraint lié principalement à l'inflation qui vient grever l'équilibre budgétaire de l'établissement.

Le taux de provision devait passer à 1 % après la 8ème année d'exploitation. Le gestionnaire sollicite l'office pour maintenir le taux à 0,9 % entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 en sachant que le Plan Stratégique de Patrimoine ne prévoit pas de travaux d'ampleur ces prochaines années.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à accorder un maintien du taux de provision à 0,9 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024, et l'autoriser à signer l'avenant n° 4 en ce sens. Le taux de provision sera fixé à 1 % à partir du 1er janvier 2025.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder un maintien du taux de provision à 0,9 % entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, et à signer l'avenant n°4 de la convention de gestion en ce sens. Le taux de provision sera fixé à 1 % à partir du 1er janvier 2025.**

**AVENANT N° 4  
A LA CONVENTION DE GESTION  
EHPAD « Les Tilleuls »,  
LE LION D'ANGERS - Tr. 1550**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Les résidences Bocage d'Anjou**, représentées par son Directeur, Monsieur François GUYARD, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du ..... 2024,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune de Lion d'Angers**, représentée par son Maire, Monsieur Etienne GLEMOT, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du .....,

**Garante, de troisième part**

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires liés à la sécurité,

CONSIDERANT le Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux d'ampleur à moyen terme,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire auprès de Maine-et-Loire habitat – Office public de l'habitat, sollicitant un maintien du taux de provision à 0,9% pour lui permettre de faire face à des charges en constante augmentation.

***Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :***

**ARTICLE UNIQUE**

**ARTICLE VI – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,9 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la provision devra à nouveau être réglée selon les modalités arrêtées par la convention de gestion, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux, et les dispositions prévues s'appliqueront de plein droit.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour La commune du Lion d'Angers**

Le Maire,  
Etienne GLEMOT

**Pour les résidences Bocage d'Anjou**

Le Directeur,  
François GUYARD

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ LONGUÉ (commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES) – Résidence autonomie « Les Charmilles » (Tr. 0197) : Avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision

Le Centre communal d'action sociale de la commune de Longué-Jumelles, gestionnaire de l'établissement, a alerté l'Office en début d'année 2023 sur un budget très contraint, lié à une vacance nouvelle au cours de l'année 2022, mais surtout à l'inflation qui vient grever l'équilibre budgétaire d'établissement.

Une suspension partielle de la provision à la moitié de sa valeur, soit une baisse de 25 000 €, a été accordée entre 1er janvier et le 31 décembre 2023. La situation budgétaire de la résidence reste malgré tout tendue. Le gestionnaire sollicite à nouveau l'office pour une suspension partielle dans les mêmes conditions et ce pour trois années ce qui lui permettrait de retrouver une plus grande souplesse dans son budget. A l'issue de cette période, la provision pour travaux reprendra à son niveau actuel.

Aussi, il vous est demandé :

- de valider la suspension partielle de la provision à la moitié de sa valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026,
- d'acter la reprise de la provision à son taux actuel à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux.
- et d'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n° 7 à la convention de gestion en ce sens.

#### Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration :

- valide la suspension partielle de la provision à la moitié de sa valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026,
- acte la reprise de la provision à son taux actuel à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux.
- autorise le Directeur général à signer l'avenant n° 7 à la convention de gestion en ce sens.



**AVENANT N° 7**  
**A LA CONVENTION DE GESTION**  
Résidence autonomie « Les Charmilles »  
LONGUÉ-JUMELLES  
(commune déléguée de LONGUÉ) - Tr. 0197

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le Centre Communal d'Action Sociale**, représenté par son Président, Monsieur Frédéric MORTIER, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du .....,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibérations du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune de Longué-Jumelles**, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric MORTIER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du .....,

**Garant, de troisième part**

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires liés à la sécurité,

CONSIDERANT le Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux d'ampleur à moyen terme,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire auprès de Maine-et-Loire habitat – Office public de l'habitat, sollicitant une réduction de moitié du montant de la provision pour lui permettre de faire face à des charges en constante augmentation.

Il a été convenu de modifier la convention de gestion en tenant compte de l'actualisation de la redevance comme suit :



ARTICLE UNIQUE

**ARTICLE III – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et ce jusqu'au 31 décembre 2026, le versement du montant de la provision tel qu'il est calculé à l'avenant 6 sera réclamé à hauteur de 25 000 €, soit une diminution de la moitié de sa valeur sur cette période.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2027, la provision devra à nouveau être réglée selon les modalités arrêtées à l'avenant n° 6, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux, et les dispositions prévues s'appliqueront de plein droit.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour La commune de Longué-Jumelles**

Le Maire,  
Frédéric MORTIER

**Pour le Centre communal d'action sociale**

Le Président,  
Frédéric MORTIER

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ LA MEIGNANNE (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU) – Résidence autonomie «Le Val de L'Isle» -Tr. 0490 : Avenant n° 7 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision et renégociation des emprunts

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de la commune de Longuenée-en-Anjou, gestionnaire de la résidence autonomie «Le Val de L'Isle» sur la commune déléguée de La Meignanne, a alerté l'Office sur un budget très contraint, lié principalement à l'inflation qui vient grever l'équilibre budgétaire d'établissement.

Le CCAS sollicite l'office pour baisser le taux de provision et renégocier les emprunts en cours.

Le solde de provision (160 000 € au 31/12/223) permet de répondre à la programmation des travaux inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Une suspension partielle de la provision à la moitié de sa valeur, soit un taux de 0,5 %, permettra une baisse de 37 000 € de la redevance annuelle. Le taux de provision augmentera progressivement par la suite pour atteindre 0,75 % au 1er janvier 2025, puis revenir à 1 % au 1er janvier 2026, ce qui permettra de maintenir la programmation de travaux prévue au PSP.

Un réaménagement des emprunts (98 049,99 € estimés sur la redevance prévisionnelle 2024) sur 10 ans pourra par ailleurs être étudié en concertation avec la Caisse des dépôts et consignation (CDC) pour permettre à l'établissement de retrouver une certaine souplesse budgétaire tout en maintenant une programmation de travaux ambitieuse et nécessaire. Il conviendra dans ces conditions de proroger le bail emphytéotique qui arrive à échéance le 1er septembre 2026

Aussi, il vous est demandé :

- de valider la suspension partielle de la provision à la moitié de sa valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024,
- d'acter la reprise progressive de la provision au taux de 0,75 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour revenir à son taux actuel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux.
- d'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n° 7 à la convention de gestion en ce sens, à engager les démarches auprès de la CDC pour le réaménagement des emprunts et enfin à proroger le bail emphytéotique sur la durée des emprunts et signer le modificatif au bail .

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

- valide la suspension partielle de la provision à la moitié de sa valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024,

- acte la reprise progressive de la provision au taux de 0,75 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour revenir à son taux actuel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux.
- autorise le Directeur général à signer l'avenant n° 7 à la convention de gestion en ce sens, à engager les démarches auprès de la CDC pour le réaménagement des emprunts et enfin à proroger le bail emphytéotique sur la durée des emprunts et signer le modificatif au bail .

**AVENANT N° 7 A LA CONVENTION DE GESTION**  
Résidence autonomie «Le Val de L'Isle»  
LONGUENÉE-EN-ANJOU  
(commune déléguée de LA MEIGNANNE) - Tr. 0490

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le Centre Communal d'Action Sociale**, représenté par son Président, Monsieur Jean-Pierre HEBE, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du .....,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibérations du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune de Longuenée-en-Anjou**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre HEBE, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du .....,

**Garant, de troisième part**

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires liés à la sécurité,

CONSIDERANT le Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux d'ampleur à moyen terme,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire auprès de Maine-et-Loire habitat – Office public de l'habitat, sollicitant une réduction de moitié du montant de la provision ainsi qu'une renégociation des emprunts pour lui permettre une souplesse budgétaire.

***Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :***

**ARTICLE UNIQUE**

**ARTICLE III – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

Les alinéas 1 et 3 de la convention sont abrogés et remplacés comme suit :

- Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) dû par Maine-et-Loire Habitat en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction de cette résidence autonomie est maintenu dans l'attente de la mise en place du nouvel échéancier. Dès sa mise en œuvre, le montant de l'annuité sera calculé suivant le tableau d'amortissement validé par les parties.

- Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,5 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, puis 0,75 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour revenir au taux de 1 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**  
Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour La commune de Longuenée-en-Anjou**  
Le Maire,  
Jean-Pierre HEBE

**Pour le Centre communal d'action sociale**  
Le Président,  
Jean-Pierre HEBE

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 12 MARS 2024

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ VERN D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – Résidence sociale «Le Brin d'Espoir» - Tr. 1148 : Avenant n° 2 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision

L'association L'Abri de la Providence, gestionnaire de la résidence sociale « Le Brin d'Espoir » à Erdre en Anjou (commune déléguée de Vern d'Anjou), a alerté l'office sur un budget contraint lié principalement à l'accroissement des charges des fluides qui vient grever l'équilibre budgétaire de l'établissement.

Le gestionnaire a par ailleurs demandé à l'office d'étudier le réaménagement et la réhabilitation (isolation, chauffage...) de la résidence pour notamment proposer une nouvelle offre d'accueil à destination de résidents vieillissants et/ou en perte d'autonomie. Dans l'attente de l'étude de ce projet d'ampleur, le Plan Stratégique de Patrimoine ne prévoit pas de travaux pour cette année.

Aussi, le gestionnaire sollicite l'office pour diminuer le taux de provision de moitié entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 pour lui permettre de retrouver de la souplesse dans son budget.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à accorder une baisse du taux de provision à 0,5 % entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 dans l'attente de la programmation de travaux à venir, et l'autoriser à signer l'avenant n° 2 en ce sens. Le taux de provision sera fixé à 1 % à partir du 1er janvier 2025.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder une baisse du taux de provision à 0,5 % entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 dans l'attente de la programmation de travaux à venir, et l'autoriser à signer l'avenant n° 2 à la convention de gestion en ce sens. Le taux de provision sera fixé à 1 % à partir du 1er janvier 2025.**

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE GESTION**  
Résidence sociale «Le Brin d'Espoir»  
ERDRE-EN-ANJOU  
(commune déléguée de VERN D'ANJOU) - Tr. 1148

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**L'association Abri de la Providence**, représentée par son Président, Monsieur, Vincent SALVAT dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du ..... 2024,

**Gestionnaire, d'une part**

**Maine-et-Loire Habitat - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 12 mars 2024,

**Propriétaire, de deuxième part**

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer l'entretien courant et les contrôles obligatoires liés à la sécurité,

CONSIDERANT le Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux d'ampleur à court terme,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire auprès de Maine-et-Loire habitat – Office public de l'habitat, sollicitant une baisse du taux de provision à 0,5 % pour lui permettre de faire face à des charges en constante augmentation.

***Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :***

**ARTICLE UNIQUE**

**ARTICLE V – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,5 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la provision devra à nouveau être réglée selon les modalités arrêtées par la convention de gestion, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux, et les dispositions prévues s'appliqueront de plein droit.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Maine-et-Loire Habitat – O.P.H.**

Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour l'Abri de la Providence**

Le Président,  
Vincent SALVAT



**Demande du Président concernant les structures :**

Compte tenu du nombre de dérogations sollicitées par les structures lors de cette séance, le Président souhaite qu'une fiche d'identité de chaque structure soit présentée lors d'une prochaine séance afin d'éclairer la prise de décision des membres du Bureau.

A cet effet, une fiche devra être établie pour chaque structure et préciser a minima le budget de la structure, les grandes masses budgétaires, le taux d'encadrement, la part de la redevance versée à Maine-et-Loire Habitat par rapport au budget global, ainsi que le prix de journée et tout indicateur susceptible d'éclairer les membres du Bureau.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11 h 45.

Le Président,

Alain MAINGOT