

CONSEIL D'ADMINISTRATION

TERRES DE LOIRE HABITAT
10 OCTOBRE 2023



DIRECTEUR GENERAL | DENIS LEBERT
DATE DE MISE EN LIGNE | 18 OCTOBRE 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

01) MODIFICATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUITE A LA DESIGNATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR

Le Conseil d'Administration a été installé par délibération du 14 septembre 2021, modifié par les délibérations n°1 des Conseils d'Administration du 08 mars 2022, du 16 juin 2022, du 06 janvier 2023 et du 28 mars 2023.

Par courrier en date du 24 août 2023, Action Logement nous a informé de la désignation de Monsieur Olivier RACAULT en tant qu'administrateur, en remplacement de Monsieur Henri LASNIER.

Il y a donc lieu de procéder à la désignation de cette personne dans les instances où elle figurait précédemment :

1°) MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A) Composition

4°) *"Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège" :*

- **M. Olivier RACAULT, ACTION LOGEMENT**

5°) *"Deux membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège" :*

- Mme Rebecca VACHER (C.G.T)
- **En attente de désignation par l'organisation syndicale (C.F.D.T)**

4) MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

En application des articles L1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de la commission d'appel d'offres des Offices Publics de l'Habitat est librement fixée par l'organisme.

La composition de la CAO avait été fixée comme suit par le Conseil d'Administration du 14 septembre 2021.

1 Président : Le Directeur Général de l'Office ou son représentant

Sont élus à l'unanimité :

3 membres titulaires :

- Mme Florence DOUCET
- Mme Nadia ROMIANT
- M Alain LEJEAU

3 membres suppléants :

- M Alain QUILLOUT
- M Henri LASNIER
- Mme Karine DUBREUIL

Le nouveau membre désigné en remplacement de M LASNIER est :

- **M Olivier RACAULT (suppléant)**

5) MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES COMMISSIONS INTERNES

Suivant l'article R 421-14 "*Le conseil d'administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément*".

Les présidents de ces commissions sont désignés par le conseil d'administration en son sein.

A – Commission de travaux

Le Conseil d'Administration a créé une commission de travaux.

Cette commission est chargée :

- De représenter l'office lors des manifestations officielles liées à son activité de construction ou de réhabilitation telles que des inaugurations ou des remises de clés ;
- De donner son avis au conseil sur des projets techniques lorsque ceux-ci s'avèrent nécessaires en fonction des propositions des responsables techniques ou des intervenants extérieurs (projets d'aménagement ; de construction ; de réhabilitation ; de rénovation urbaine ou de réseau de chaleur...).

Le Conseil d'Administration du 14 septembre 2021 a fixé la composition de la Commission de Travaux comme suit :

- La Présidente de l'office : Présidente de la commission ;
- Le Directeur Général ou son représentant ;

Sont élus :

- M Henri LASNIER (titulaire) - M André THIMOTHE (suppléant)
- Mme Nadia ROMIANT (titulaire) - M Jacky GRIVEL (suppléant)

Le nouveau membre désigné en remplacement de M LASNIER est :

- **M Olivier RACAULT (titulaire)**

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

02) SUIVI DE L'EXECUTION DU BUDGET 2023

Conformément à l'article R 423-25 du CCH, « *en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration. Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration* ».

Un examen des écarts est donc réalisé « *d'une part, entre les prévisions initiales et l'exécution constatée au 30 juin, et d'autre part, entre les prévisions initiales et l'exécution projetée au 31 décembre.* »

Pour une meilleure lisibilité, les tableaux de suivi sont présentés sous la forme synthétique utilisée pour le compte administratif (voir tableaux ci-joints).

L'exécution constatée au 30 juin 2023 constitue un simple report des écritures enregistrées à cette date. Les valeurs négatives correspondent à des écritures d'inventaire en attente des écritures d'ajustement.

Préambule à l'exécution budgétaire 2023 : contexte et évènements marquants

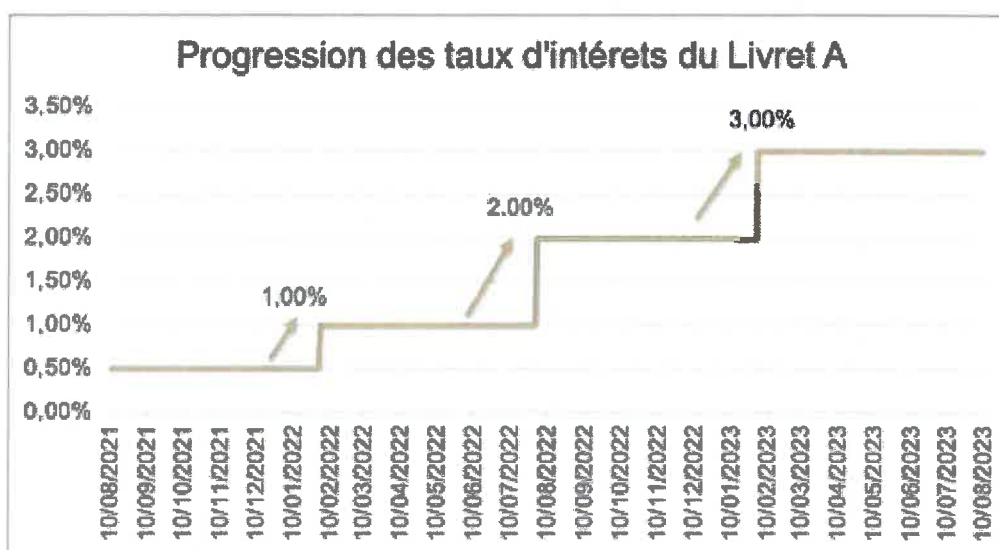
1. Contexte macro-économique

Les hypothèses de projection des indicateurs macro-économiques qui ont permis d'élaborer le budget 2023 se sont globalement confirmées ; du fait de l'intervention ciblée des pouvoirs publics sur certains dispositifs, tels que la révision du Livret A ou l'IRL, dont l'indexation est étroitement liée aux phénomènes inflationnistes.

L'inflation en France a connu des fluctuations notables entre la fin de l'année 2022 et septembre 2023, impactant directement l'exécution budgétaire de notre organisme. Après avoir atteint un pic alarmant de 6,3 % en février 2023, le taux d'inflation a amorcé une descente pour s'établir à 4,3 % en juillet 2023 pour remonter à 4,8 % début septembre 2023.

Bien que l'inflation ait légèrement reculé, elle demeure à un niveau préoccupant, posant ainsi un défi majeur pour le maintien de l'équilibre budgétaire de notre organisme et pour le pouvoir d'achat de nos locataires.

Livret A : gel temporaire sur 18 mois



Si on se base sur la formule de calcul de l'évolution moyenne de l'inflation (hors tabac) sur les six derniers mois, la rémunération du Livret A aurait dû passer à 4,1 % au 1er août 2023. Cependant, le gouvernement a annoncé le 13 juillet que le taux du Livret A demeurerait inchangé et **resterait gelé à 3 % durant les 18 prochains mois** en raison des circonstances exceptionnelles.

Cela avait déjà été le cas lors de la première révision annuelle où le taux du Livret A était alors passé de 2 % à 3 %, alors que la formule indiquait 3,3 %.

Inflation généralisée sur les dépenses

Ce phénomène d'inflation avait été anticipé lors de l'élaboration du budget initial par des arbitrages et des anticipations qui se sont concrétisés :

➤ **Flambée des coûts des matériaux**

L'exécution budgétaire de 2023 a été fortement influencée par l'augmentation significative des coûts des matériaux de construction. L'Indice des Prix de l'Entretien-Amélioration des bâtiments a enregistré une hausse de **26,6 %** au premier trimestre, principalement due à la flambée des prix des matières premières comme le pétrole, le gaz, le bois et l'acier. Cette tendance est exacerbée par des pénuries d'approvisionnement et des coûts de transport en hausse. Cette inflation des prix a entraîné une augmentation des coûts de nos projets de construction, de réhabilitation et d'entretien des logements. Il est prévu que cette tendance à la hausse se poursuive, impactant ainsi les coûts futurs et nécessitant des ajustements dans notre planification budgétaire.

➤ **Coûts de l'énergie**

En 2023, la hausse des prix de l'énergie en France a eu un impact marquant sur le logement social, affectant tant les locataires que les bailleurs sociaux. Pour les locataires, souvent à revenus modestes, cette hausse a entraîné une augmentation des charges exacerbant la précarité énergétique. Le gouvernement a réagi avec des mesures telles que le bouclier tarifaire, le chèque énergie, et TDLH a apporté un soutien spécial pour les résidences thermiquement dégradées sous forme d'aide financière. Malgré cela, ces mesures restent insuffisantes face à la hausse persistante des prix de l'énergie et à la nécessité d'effectuer la rénovation énergétique.

➤ **Augmentation de la Taxe Foncière en 2023**

L'année 2023 marque une augmentation significative de la taxe foncière en France. Selon les dernières publications, cette hausse sera au minimum de **7,1%**. Cette augmentation est principalement attribuée à la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives, qui servent de base de calcul pour cet impôt. La revalorisation est indexée sur l'indice des prix à la consommation harmonisé, qui a connu une hausse notable en raison de l'inflation. Par ailleurs, les collectivités locales peuvent, elles aussi, relever leur taux d'imposition locale.

2. Evénements marquants

➤ Vente du foyer OASIS

La vente des bâtiments A, B et C du foyer OASIS de Vendôme a reçu l'approbation du Conseil d'administration lors de sa séance du 20 juin 2023, sous la délibération n°11. Cette transaction n'était pas prévisible lors du chiffrage du budget initial de 2023.

Les conditions de vente fixées aux articles L443-15-6 et R443-18 et suivants du CCH sont remplies à savoir :

- la ville s'engage à poursuivre l'activité sociale d'accueil des personnes durant 10 ans minimum ;
- Terres de Loire Habitat parvient à rembourser grâce au prix de vente l'intégralité du montant des emprunts et à dégager une plus-value qui sera affectée à une opération de réhabilitation ou de construction neuve à Vendôme.

➤ Revalorisation Salariale de 4,30% en 2023 : un soutien au pouvoir d'achat

Dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire, la direction de Terres de Loire Habitat a décidé d'augmenter de 4,30 % la masse salariale de 2023. Cette mesure importante a été prise pour soutenir le pouvoir d'achat des salariés dans un contexte d'inflation élevée, qui a pesé sur le budget des ménages français.

➤ Activité commerciale

Grace à notre activité commerciale, le taux de vacance de + de 3 mois atteint son plus bas niveau avec une moyenne de 0,44 % sur les 7 premiers mois de l'année. Dans ce contexte, nous constatons un effondrement du taux de rotation qui traduit la grande tension du marché locatif dont les effets traduisent la frustration des demandeurs de logements, l'augmentation des situations d'impayés due notamment aux régularisations de charges qui s'accroissent très sensiblement.

Suivi de l'exécution budgétaire - Produits et charges

CA du 10/10/2023

	Budget initial 2023	Réalisé au 30 juin 2023	% de réalisation	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2023	Projection au 31 déc. 2023	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation projection 31 déc / budget initial
PRODUITS							
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	9 816 214	4 136 635	42,1%	21 000	9 837 214	21 000	100,2%
LOYERS (y compris loyers forfaitaires et gendarmeries)	33 697 655	16 840 541	50,0%	-90 500	33 607 155	-90 500	99,7%
PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITES ANNEXES	21 025	6 125	29,1%	270	21 295	270	101,3%
PRODUCTION IMMOBILISEE	695 941	-6 039	-0,9%	-265 751	430 190	-265 751	61,8%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 320	13 457	27,8%	0	48 320	0	100,0%
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 573 417	0	0,0%	33 735	1 607 152	33 735	102,1%
DIVERS AUTRES PRODUITS	1 851 434	783 328	42,3%	1 702 688	3 554 122	1 702 688	192,0%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	47 704 006	21 774 052	45,6%	1 401 442	49 105 448	1 401 442	102,9%
CHARGES							
CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	9 930 214	6 461 699	65,1%	-39 000	9 891 214	-39 000	99,6%
SERVICES EXTERIEURS	2 138 897	1 549 053	72,5%	-55 568	2 022 739	-114 158	94,7%
dont Entretien Courant locatif	879 700	471 397	53,6%	-20 450	786 810	-92 890	89,4%
GROS ENTRETIEN	4 135 200	2 233 447	54,0%	35 920	4 229 710	94 510	102,3%
dont Gros Entretien Programmable	520 000	12 886	2,5%	-26 930	493 070	-26 930	94,8%
IMPOTS ET TAXES	4 914 300	16 865	0,3%	143 793	5 058 093	143 793	102,9%
dont Taxes Foncières	4 743 000	0	0,0%	150 000	4 893 000	150 000	103,2%
DEPENSES DE PERSONNEL	8 501 619	3 565 651	41,9%	-11 411	8 455 208	-46 411	99,5%
CHARGES D'INTERETS	3 750 247	1 163 838	31,0%	-277 615	3 472 632	-277 615	92,6%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	11 568 661	0	0,0%	28 525	11 597 186	28 525	100,2%
dont Dotations aux Provisions	828 684	0	0,0%	30 000	858 684	30 000	103,6%
DIVERSES AUTRES CHARGES	3 177 128	1 880 670	59,2%	-180 234	3 038 394	-138 734	95,6%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	48 114 266	16 871 224	35,1%	-355 590	47 765 176	-349 090	99,3%
RESULTAT D'EXPLOITATION	-410 260	4 902 829			1 340 272	1 750 532	-326,7%
PRODUITS FINANCIERS	756 400	310	0,04%	52 000	808 400	52 000	106,9%
CHARGES FINANCIERES	30 497	15 815	51,9%	8 000	38 497	8 000	126,2%
RESULTAT FINANCIER	725 903	-15 505			769 903	44 000	106,1%
PRODUITS EXCEPTIONNELS (y compris cession de patrimoine et démolition)	2 996 606	3 216 816	107,3%	1 915 196	4 911 802	1 915 196	163,9%
dont cession de patrimoine	100 000	87 696	87,6%	2 139 832	2 239 632	2 139 632	220,8%
CHARGES EXCEPTIONNELLES (y compris cession de patrimoine et démolition)	2 574 191	918 180	35,7%	4 114 714	6 682 405	4 108 214	259,6%
dont cession de patrimoine	259 936	123 175	47,4%	3 190 000	3 449 936	3 190 000	132,2%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	422 415	2 298 636			-1 770 603	-2 193 018	-419,2%
TOTAL PRODUITS	51 457 012	24 991 179	48,6%	3 368 638	54 825 650	3 368 638	105,5%
TOTAL CHARGES	50 718 954	17 805 219	35,1%	3 767 124	54 486 078	3 767 124	107,4%
RESULTAT NET	738 058	7 185 960			339 572	-398 486	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	9 705 401				9 215 880	-489 521	95,0%

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Au 30 juin 2023, le taux de mobilisation des produits d'exploitation s'élevait à **45,6 %** ; les écritures d'inventaire, notamment les reprises sur subventions, n'ont pas encore été enregistrées. Il devrait atteindre **102,9 %** à la fin de l'exercice, soit un montant de **49 105 448 €**.

Les loyers quittancés seront identiques aux prévisions du budget initial :

- 54 logements seront livrés sur l'exercice 2023. Les loyers supplémentaires engendrés par ces nouvelles mises en service sont estimés à 125 419 € au 31/12/2023 ;
- La perte mensuelle pour logements vacants reste stable par rapport aux années antérieures. Cette perte devrait s'élever à 1 300 000 € ;
- Les redevances des foyers sont en baisse par rapport au budget initial. Effectivement, les impacts de la vente du foyer OASIS, dont la signature est prévue le 06/10/2023, n'avaient pas été chiffrés au budget initial car non prévisibles. Cette vente engendre une diminution des redevances de 70 500 € ;
- La Réduction de Loyer de Solidarité « brute » est estimée au 31/12/2023 à 2 300 000 € (elle est identique au chiffrage du budget initial). Cette réduction de loyer est compensée par le mécanisme de lissage de la cotisation CGLLS qui réduit cette dernière de 732 814 €. Le coût de la RLS « nette » pour 2023 est donc de 1 567 186 €, soit 4,92 % des loyers conventionnés quittancés.

Les prestations de services et activités annexes s'élèvent à 21 295 €. Elles comprennent la rémunération de la conduite d'opération pour la construction de la gendarmerie de St-Amand- Longpré et la location des toits d'immeuble pour les antennes relais.

La « **production immobilisée** », constituée essentiellement par les coûts internes des conduites d'opération des constructions et des réhabilitations réalisées par Terres de Loire Habitat, atteindra 430 190 €. Elle est en correspondance avec le niveau des dépenses d'investissement qui seront explicitées lors de l'examen des prévisions de réalisation des emplois.

Les subventions d'exploitation s'élèvent à 48 320 € ; il s'agit principalement de subventions de la CARSAT couvrant des dépenses de travaux de gros entretien de maintien à domicile.

Les reprises sur amortissements et provisions d'un montant de 1 607 152 € ont subi une légère variation (+2,1 %) par rapport à la prévision initiale. On note que :

- la reprise de la provision pour gros entretien augmente suite à des travaux qui ont été retirés du plan pluriannuel.

Les divers autres produits sont majorés de 1 702 688 € en raison principalement :

- du transfert au compte de résultat de la quote-part (1 135 993 €) de subvention restante au moment de la vente du foyer OASIS ;
- des primes Certificats d'Economie d'Energie obtenues en contrepartie des travaux de réhabilitation thermique engagés sur le patrimoine de Terres de Loire Habitat dont le montant est estimé à 564 742 € au 31/12/2023. Les dépenses concernant ces travaux sont inscrites en Investissement.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Au 30 juin 2023, le taux de mobilisation des charges d'exploitation s'élevait à **35,1%**. Ce taux, bien que faible, est normal dans la mesure où les écritures d'inventaire ne seront saisies qu'à la clôture de l'exercice et que la campagne de paiement de la taxe foncière ne sera réalisée qu'à fin octobre.

Les charges d'exploitation seront stables par rapport aux prévisions budgétaires. Elles sont estimées à **47 765 176 €** représentant 99,3% du budget voté.

- **Les dépenses d'entretien courant** du patrimoine sont estimées à **786 810 €** soit **89,4 %** de la prévision initiale.

- **Les dépenses de gros entretien** seront quant à elles en augmentation de 2,3 % par rapport au budget voté **pour un total de 4 229 710 €**.

Elles comprennent :

- Les travaux de gros entretien dans les logements et bâtiments seront réalisés à hauteur de 93,78 % du budget initial soit **3 297 540 €** au 31.12.2023 (dont 250 000 € pour les travaux de maintien à domicile) ;
- Les travaux de peinture et de revêtement de sol réalisés dans le cadre des programmes de réhabilitation prévus en investissement lors du chiffrage du budget initial, seront réaffectés dans les dépenses de gros entretien pour un montant de **343 100 €** au 31.12.2023 ;
- Les dépenses de gros entretien dans le cadre du plan pluriannuel seront réalisées à hauteur de 94,8 % de la prévision initiale, soit **493 070 €** au 31.12.2023. Cette diminution s'explique par le décalage de réception de certains marchés sur 2024.

- Le montant global **des taxes foncières** est estimé à **4 893 000 €** au 31/12/2023. En effet, les taux observés sur les premiers avis de taxes foncières reçus sur 2023 ont amené notre organisme à revoir les prévisions 2023 en tenant compte d'une augmentation de 9 % par rapport au réalisé de 2022.

- **Les dépenses de personnel d'un montant de 8 455 208 €** sont stables par rapport au budget voté, elles comprennent :

- un effectif prévisionnel de 156 salariés au 31/12/2023 ;
- 12 arrivées et 15 départs (dont 3 départs à la retraite) ;
- l'augmentation de 4,30 % la masse salariale 2023 dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire ;
- les augmentations individuelles (attribution de 1190 points en janvier 2023) ;
- le versement de la PPV (prime de partage de la valeur) pour 105 690 € ;
- l'augmentation de 8 % du 13^{ème} mois par rapport à 2022.

- **Les charges d'intérêts** seront en légère baisse de **7,4 %** par rapport au budget voté pour un montant total de **3 472 632 €**. Cette diminution s'explique par la révision du taux du livret A fixé à 3 % au 1^{er} février 2023 alors que dans le budget initial, les taux prévisionnels retenus étaient de 3,30 % au 1^{er} février 2023 et de 3,90 % au 1^{er} août 2023.

- **Les dotations aux amortissements** sont stables par rapport à la prévision initiale. Le réalisé au 31.12.2023 est estimé à **11 597 186 €**.

- **Les diverses autres charges** seront réalisées à 95,6 % du budget voté pour un montant total de **3 038 394 €**.

Cette diminution s'explique essentiellement par le report sur 2024 des dépenses liées à la réalisation des nouveaux DPE pour 95 000 € et à certains projets informatiques (Autocom, extranet, matériel informatique) pour 121 000 €.

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation prévisionnel de l'année 2023 devrait s'élever à **1 340 272 €** contre un résultat négatif de **410 260 €** prévu au budget initial, soit une variation de **1 750 532 €**.

Ce résultat d'exploitation retraité des impacts exceptionnels de la vente du foyer OASIS, s'établirait à **274 779 €**.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier prévisionnel de l'année 2023 devrait s'élever à **769 903 €** contre un résultat de **725 903 €** prévu au budget initial, soit une augmentation de **6,10 %**.

Les produits financiers escomptés à la fin de l'exercice estimés à **808 400 €** seront supérieurs de **52 000 €** par rapport aux prévisions initiales.

Cette augmentation s'explique par la souscription en 2023 de comptes à terme à hauteur de 8 000 000 € dont la rémunération est estimée à **184 000 €** au 31.12.2023 et non prévue dans le budget initial.

En revanche, le rendement de notre trésorerie placée sur le Livret A, dont le taux a été maintenu à 3 % au 1^{er} février 2023, est inférieur de **132 000 €** à notre prévision initiale.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel prévisionnel de l'année 2023 devrait être de **- 1 770 603 €** contre **422 415 €** prévu au budget initial.

Ce résultat négatif s'explique essentiellement par :

- la vente **du foyer OASIS** pour un montant de **1 600 000 €**, compensée par la valeur nette comptable (VNC) du bâtiment inscrite dans notre actif pour **2 723 506 €** et le remboursement de la provision pour remplacement de composants et gros entretien (PRCGE) à hauteur de **1 431 000 €** prévue en charge exceptionnelle.

Compensée par :

- l'augmentation des dégrèvements de Taxes Foncières pour économie d'énergie due au décalage des dossiers déposés estimé au 31.12.2023 à **1 396 681 €** contre **655 000 €** dans le budget initial.

Ce résultat exceptionnel, retraité des impacts exceptionnels de la vente du foyer OASIS, s'établirait à **783 903 €**.

RESULTAT NET

L'agrégation des résultats d'exploitation, financier et exceptionnel engendre un résultat net de **339 572 €** alors qu'il avait été initialement prévu à **738 058 €**.

Ce résultat net, retraité des impacts exceptionnels de la vente du foyer OASIS, s'établirait à **1 828 585 €**.

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

En conséquence, la capacité d'autofinancement prévue au budget initial qui s'élevait à **9 705 401 €** devrait se situer à **9 215 880 €**, soit **une diminution de 5 % par rapport aux prévisions**.

Cette diminution n'excédant pas 10 %, elle ne constitue pas un bouleversement de l'économie générale du budget initial et ne justifie donc pas le vote d'une décision modificative.

AUTOFINANCEMENT COURANT

L'autofinancement courant HLM de 2023 s'élève à **3 470 373 €**, soit **10,33 % des loyers quittancés**. Pour rappel, en 2022, l'autofinancement courant HLM s'élevait à **4 962 130 €**, soit **15,08 % des loyers quittancés**.

RATIO DE SURVEILLANCE (calculé à partir de l'autofinancement net)

L'autofinancement net HLM de 2023 est évalué à **2 986 471 €**.

Selon les modalités de calcul définies à l'article R 423-9 du CCH, le ratio d'autofinancement net HLM est de **8,13 %** ; ce taux est au-dessus du taux de référence fixé à **0 %**.

La moyenne des ratios des trois derniers exercices devrait être de **15,34 %** ; ce taux est aussi au-dessus du taux de référence fixé à **3 %**.

Ces taux ne justifient donc pas la prise de mesures internes spécifiques.

Suivi de l'exécution budgétaire - Emplois et Ressources - CA du 10/10/2023

RESSOURCES	Budget initial 2023	Réalisé au 30 juin 2023	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2023	Projection au 31 déc. 203	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
Capacité d'autofinancement	9 705 401	9 215 880	0	9 215 880	-489 521	95%
Dotations amort.intérêt compensateur					0	
Cessions d'actifs <i>dont prix de vente du foyer OASIS</i>	100 000 0	87 816 0	2 152 016 1 600 000	2 239 832 1 600 000	2 139 832 1 600 000	2240%
Immobilisations financières	12 340	12 340	0	12 340	0	
Augmentations des capitaux propres	3 907 661	1 370 253	2 320 530	3 690 783	-216 878	94%
Augmentations des dettes financières <i>dont réalisation des emprunts</i>	19 394 938 19 074 938	865 294 721 396	5 255 092 5 078 990	6 120 386 5 800 386	-13 274 552 -13 274 552	32% 30%
Sous-total RESSOURCES	33 120 340	11 551 583	9 727 638	21 279 221	-11 841 119	64%

EMPLOIS	Budget initial 2023	Réalisé au 30 juin 2023	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2023	Projection au 31 déc. 203	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
Immobilisations incorporelles	25 000	0	0	0	-25 000	0%
Immobilisations financières	26 000	26 000	0	26 000	0	100%
Immobilisations de structure	204 000	66 673	32 827	99 500	-104 500	49%
Constructions	18 043 382	3 355 406	3 690 888	7 046 293	-10 997 089	39%
dont NPNRU	2 416 051	1 106 542	1 419 255	2 525 797	109 746	105%
dont PRU	0	-13 121	13 121	0	0	
dont Droit Commun	14 480 423	1 733 829	1 294 200	3 028 029	-11 452 394	21%
dont Maisons médicales	63 640	252 312	32 573	284 885	221 245	448%
dont Foyers	1 083 268	275 844	931 738	1 207 582	124 314	111%
Réhabilitations	15 560 153	1 518 619	3 774 093	5 292 712	-10 267 441	34%
Réhabilitations patrimoine	14 206 620	1 498 086	3 542 126	5 040 212	-9 166 408	35%
Réhabilitations des foyers	1 353 533	20 533	231 967	252 500	-1 101 033	19%
Remplacement de composants	3 717 533	1 120 966	1 889 457	3 010 423	-707 110	81%
Rempl. de composants patrimoine	3 416 715	893 745	1 636 608	2 530 353	-886 362	74%
Rempl. de composants foyers	300 818	227 221	252 848	480 069	179 251	160%
Bâtiment administratif	348 511	10 954	907 605	918 559	570 048	264%
Réduction des capitaux propres	0	120 000	0	120 000	120 000	
Remboursement des dettes financières	6 703 853	3 824 706	3 821 934	7 646 640	942 788	114%
<i>dont remboursement des emprunts</i>	6 423 853	3 707 207	3 659 434	7 366 640	942 787	115%
<i>(y compris le Remboursement Anticipé du foyer OASIS)</i>	0	0	1 036 920	1 036 920	1 036 920	
Sous-total EMPLOIS	44 628 432	10 043 323	14 116 803	24 160 126	-20 468 306	54%

Variation du fonds de roulement	-11 508 092
--	--------------------

-2 880 905	8 627 187
-------------------	------------------

LES RESSOURCES

Les ressources affectées aux emplois seront mobilisées à hauteur de **64 %** du budget initialement voté, elles sont les suivantes :

- **La capacité d'autofinancement** devrait diminuer de **5 %** par rapport aux prévisions ;
- **Les emprunts** seront réalisés à hauteur de **30 %**.
La stratégie financière de l'organisme consiste à appeler les emprunts en fin de période de préfinancement. Cette faible réalisation est due au décalage des opérations.
- **Les subventions** obtenues atteindront **94 %** de la prévision initiale.
- **Les cessions** comprennent les ventes de 7 logements sur le patrimoine, de deux terrains à Blois et Mondoubleau, du foyer Oasis à Vendôme, ainsi que l'indemnité de résiliation du bail emphytéotique de la gendarmerie de Selles-sur-Cher.

LES EMPLOIS

A la fin de l'exercice 2023, le total des emplois devrait atteindre **54 %** de la prévision initiale.

- **Les prévisions globales de construction** devraient être réalisées à hauteur de **39 %** pour un total de **7 046 293 €**.

Beaucoup d'opérations de construction, dont le démarrage était prévu en 2023, ont subi un retard important qui a été dû principalement à l'explosion des coûts constatés au résultat des Appels d'Offres dont il a été nécessaire de relancer les consultations afin de parvenir à atteindre l'équilibre financier des opérations. Cette flambée des prix est générée par la forte augmentation des coûts de l'énergie ainsi que des matériaux de construction.

Ces constructions sont constituées :

- de la construction de logements locatifs pour un total de 5 553 826 € ;
- de la construction d'une maison médicale à Pontlevoy dont les dépenses devraient atteindre 284 885 € ;
- de la construction d'une extension du foyer l'Hospitalet à Montoire et d'un centre d'hébergement d'urgence à la place des logements du SDIS à Blois. Les dépenses de construction des foyers devraient donc atteindre 1 207 582 €.

- **Les dépenses de réhabilitation des logements** atteindront **34 %** des prévisions.

Le décalage du lancement des opérations de la troisième tranche de 93 logements du NPNRU de Romorantin, de la première tranche de 104 logements du NPNRU de Blois et de la deuxième tranche de 126 logements, représente une baisse de 8 036 413 € par rapport au budget initial.

- **Pour les foyers**, les dépenses de **réhabilitation** seront réalisées à hauteur de **19 %**. Ce faible taux de réalisation provient du décalage du projet de réhabilitation thermique du foyer Soleil à St-Ouen et de la réhabilitation thermique du foyer le Défi à Montoire. Le montage de ces opérations est rendu complexe par l'obtention de l'accord des gestionnaires des foyers.

- **Les dépenses de remplacement de composants des logements** devraient être réalisées à hauteur de **74 %** pour le parc de logements et de **160 %** pour les foyers.

- **Le remboursement des dettes financières sera réalisé à hauteur de 114 % pour un montant de 7 646 640 € se décomposant de la façon suivante :**

- Amortissements financiers (remboursement d'emprunts) :	6 329 720 €
- Remboursement anticipé des emprunts suite à la vente du foyer Oasis :	1 036 920 €
- Remboursement des dépôts de garantie des locataires :	280 000 €

L'augmentation du remboursement des dettes financières s'explique par la vente du foyer Oasis non prévisible lors du chiffrage du budget initial 2023.

EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Exécution 2023
13 153 637 €	9 633 904 €	13 330 346 €	13 585 999 €	18 192 867 €	19 525 504 €	13 791 965 €	19 982 622 €	16 130 057 €	16 267 986 €

La réalisation de ces prévisions sur le second semestre 2023 est dépendante des aléas de chantiers et de la situation financière des entreprises intervenant sur nos programmes de travaux dans un contexte économique tendu.

En effet, si les hypothèses retenues se réalisent, les travaux du second semestre 2023 représenteront 63 % des dépenses prévisionnelles de l'exécution budgétaire dont :

- 58 % en construction,
- 68 % en remplacement de composants et réhabilitations.

LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le tableau de financement prévisionnel au 31 décembre entraînera, s'il est réalisé dans son intégralité, un **prélèvement sur le fonds de roulement de 2 880 905 € contre 11 508 092 € prévu au budget initial**. Cette situation ne représente qu'une « photographie » comptable des flux au 31 décembre ; elle illustre la résultante de la stratégie de portage en trésorerie des opérations d'investissement.

Le prélèvement sur le fonds de roulement n'augmentant pas de 10 % par rapport à la prévision budgétaire, l'économie générale du budget initial n'est pas bouleversée et ne donne pas lieu au vote d'une décision modificative.

Après délibération, le Conseil d'Administration approuve le suivi de l'exécution du budget 2023.

Adopté à la majorité
20 voix pour,
1 abstention (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

03) ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2024

Conformément à l'article R 423-6 du CCH issu du décret 2008-648 du 01/07/2008, le Conseil d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget en cours de préparation.

Les orientations budgétaires proposées au Conseil d'Administration pour 2024 s'articulent principalement autour de la production de **183 logements neufs** en chantiers et la réhabilitation de **636 logements** de notre parc social.

Ainsi, dans la mesure où les réponses des entreprises aux consultations seront satisfaisantes dans un contexte sanitaire stabilisé, il serait envisageable de réaliser, dans la situation optimale, un montant global d'investissement prévisionnel maximal pour notre patrimoine, dont le neuf, les réhabilitations, les foyers, et les bâtiments administratifs **d'environ 36 000 000 € en 2024**.

1 – La production de logements neufs

La poursuite de notre politique de production de **183 logements** neufs inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale, et **66** logements foyers pour un montant prévisionnel estimatif **de plus de 14 000 000 €**.

a) Convention d'Utilité Sociale

- La poursuite de 41 logements lancés en 2023 pour les 5 chantiers suivants :

- 10 logements aux Bouleaux à BLOIS
- 5 logements à PONTLEVOY
- 6 logements à VINEUIL les Noëls
- 10 logements les Venelles à MER
- 10 logements à NAVEIL

- Le lancement de **114** logements en 2024 pour les **8** chantiers suivants :

- 37 logements restructurés de l'ancien foyer Mosnier à BLOIS.
- 12 logements la Pépinière à VINEUIL
- 9 logements ZAC des Bois jardins à VINEUIL
- 15 logements rue de la Plaine à CONTRES
- 6 logements à ST AMAND LONGPRE
- 25 logements à MONTRICHARD (sous réserve)
- 4 logements à VINEUIL
- 6 logements à DROUE

- La livraison de **28** logements à Vineuil Aubépin

b) Le lancement de deux importants foyers pour 66 logements

- 36 logements pour la reconversion de la caserne du SDIS pour l'ASLD
- 30 logements pour les Soleillades à Romorantin

c) L'achèvement de la VEFA pour l'acquisition de l'agence de Romorantin pour 500 000 €.

2 - La poursuite de notre politique d'entretien et de réhabilitation de 636 logements du parc par un effort de plus de 17 850 000 € parmi lesquels :

- La poursuite du chantier de réhabilitation de **106** logements, 2^{ème} tranche du PRU de ROMORANTIN, dont l'ordre de service a été lancé en 2023 pour un montant de **1 700 000 €**.
- Le démarrage du chantier de réhabilitation de **93** logements de la 3^{ème} tranche du PRU de ROMORANTIN pour un montant de près de **4 450 000 €**.
- La poursuite du premier chantier de réhabilitation de **104** logements du PRU de BLOIS Avenue de France dont l'ordre de service a été lancé en 2022 pour un montant de **3 600 000 €**.
- Le démarrage du chantier de réhabilitation de **125** logements Chemin de Landes à BLOIS pour un montant de **4 800 000 €**.
- La poursuite du chantier de réhabilitation de **48** logements à CONTRES route de St Aignan pour un montant de **1 650 000 €**.
- Le lancement du chantier de réhabilitation de **48** logements à St AIGNAN pour un montant de **950 000 €**.
- Le lancement du chantier de réhabilitation de **112** logements à BLOIS rue Christophe Colomb pour un montant de **700 000 €**.
- Le lancement des programmes de réhabilitations des logements classés en F et G actuellement à l'étude.
- La démolition de **54** logements place de l'Europe et rue des Bazannes pour le PRU de ROMORANTIN.
- Le démarrage de la restructuration du foyer Lumière en résidence intergénérationnelle de **31** places pour personnes âgées et **34** pour femmes en difficulté avec enfant de moins de 3 ans pour un montant de **2 130 000 €**.
- La réhabilitation thermique du foyer Soleil pour un montant de **600 000 €**.
- La poursuite de notre programme de remplacements de composants d'un montant d'environ **4 800 000 €** (remplacement velux, travaux VRD, remplacement ascenseurs, travaux accessibilité, etc.....)

- La poursuite des trois conventions TFPB engendrera une incidence en dépenses et en recettes de près de **400 000 €** sur le budget 2023. Les actions prévues en faveur de ces trois quartiers prioritaires de la ville (QPV) feront appel à l'affectation d'une conseillère sociale, d'une médiatrice de proximité ainsi que le soutien à diverses associations d'aide aux habitants.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration du budget 2024 sont, avant l'adoption du projet de loi de finances :

Sur le plan de l'environnement économique :

- Une fiscalité locale calée sur l'évolution des bases et des taux avec la probable revalorisation des valeurs locatives en 2023, qui servent au calcul de la taxe foncière et qui devrait s'élever au minimum à 7 % hors décisions d'augmentation des taux par les collectivités locales.
- Un taux du livret A qui restera stabilisé à 3 % pendant 18 mois suite à la décision du ministre de l'économie.
- L'impact de la RLS nette constante.

Sur le plan des recettes :

- Une augmentation de la masse des loyers en référence à **3,5 %** conformément à l'IRL 2^{ème} trimestre, sous réserve de l'autorisation des pouvoirs publics ;
- La vente d'une partie de notre patrimoine, conformément à la délibération prise par le Conseil d'Administration.

Afin de nous permettre de réaliser ce programme ambitieux, les crédits d'exploitation destinés à l'entretien nécessaire des logements dans le cadre du standard de relocation seront contenus à **2 000 000 M€** pour 2024.

Après délibération, le Conseil d'Administration approuve les orientations budgétaires pour l'année 2024.

Adopté à la majorité
20 voix pour,
1 abstention (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

04) FIXATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2024

Conformément à l'article L 442.1.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la délibération décidant de la fixation des loyers pour l'année 2024 doit être transmise au Représentant de l'État avant le 1^{er} novembre 2023.

En 2024, tout d'abord Terres de Loire Habitat aura à faire face à une augmentation de la charge de ses emprunts liée à l'indexation de nos prêts sur le taux du livret A qui représente **plus de 2 000 000 €**
En effet, depuis le 1^{er} février 2022 le taux a été multiplié par 6 par des augmentations successives en passant de 0.5 à 3 % au 1^{er} février 2023.

Ensuite nous devons supporter une très forte inflation des coûts de construction et des coûts de travaux de réhabilitation au moment où Terres de Loire Habitat doit poursuivre son engagement de réhabilitation thermique du patrimoine existant dans un calendrier très contraint :

Concrètement au 1^{er} janvier 2028 tous les logements classés en F et au 1^{er} janvier 2034 les logements classés en E ne pourront plus être loués.

A ce titre Terres de Loire Habitat projette un investissement de **17 850 000 € en 2024**, pour la poursuite et le lancement de la réhabilitation thermique de plus de 600 logements, dont 15% seront engagés sur fonds propres.

Pour 2025 à 2034 inclus :

3 955 logements devront être réhabilités pour un coût estimé à **150 965 000 €**

Enfin, Terres de Loire Habitat a subi un très grave sinistre lié à un incendie en 2022 à BLOIS qui a dégradé notre sinistralité qui va peser lourdement sur notre actuelle consultation du contrat d'assurance dommage aux biens, dans un contexte économique défavorable.

Nous craignons ainsi voir notre prime annuelle passer **de 300 000 à 1 000 000 €.**

Pour autant, Terres de Loire Habitat a toujours eu pour souci de maîtriser les augmentations de loyer, en témoignent les augmentations portées sur les 5 dernières années :

- 2019 : + 1,25%
- 2020 : + 1,53%
- 2021 : + 0,66%
- 2022 : + 0,42%
- 2023 : + 1,8% (IRL + 3,6%)

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, qui est venue modifier l'article L442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation limite l'augmentation des loyers à l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année 2023 à 3,5%.

Par conséquent et sauf évolution législative contraire et notamment les orientations qui seront établies par le Projet de Loi de Finances 2024, après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat décide une augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2024 à 3,5% en masse dans la limite des plafonds.

Adopté à la majorité

18 voix pour

3 voix contre (Mme ROMIANT- Mme VACHER – M THIMOTHE)

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

05) CLOTURES FINANCIERES DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT

PROGRAMMES	DESIGNATION DES TRAVAUX	ADRESSES	DATE DE MISE EN SERVICE	COUT DE REVIENT	FINANCEMENT		
					FONDS PROPRES	EMPRUNTS	SUBVENTIONS
REMPLACEMENT DE COMPOSANT PATRIMOINE LOCATIF (HORS FOYERS)							
0004GM	AMELIORATION CHAUFFERIES DIFFUS	BLOIS-VENDOME-ROMORANTIN	04/06/2020	282 709,20	282 709,20		
0010CR	REMPLACEMENT INTERPHONIE VENDOME	2 à 10 Cité des Capucins 107B Fbg Chartrain	30/11/2022	62 412,80	62 412,80		
0015LN	INSTALLATION LIGNES DE VIE SECTEUR DIFFUS	BLOIS-MER-ROMORANTIN-VENDO	02/01/2021	209 647,60	209 647,60		
0026BP	REMPLACEMENT LUMINAIRES HALLS BLOIS	8 à 16 rue Georges Clemenceau 2 à 6 rue Jean Moulin- 9 Bld de France	31/12/2020	7 082,73	7 082,73		
0042IQ	REMPLACEMENT ASCENSEURS VENDOME	13 rue Georges Clemenceau	11/12/2021	90 901,42	90 901,42		
0045TR	REMPLACEMENT PORTES HALL BLOIS	2 -12 rue Monge	22/12/2022	40 955,36	40 955,36		
0071EL	ETANCHEITE TOITURE TERRASSE NOUAN LE FUZELIER	rue des Fontenils et rue Leroy	28/08/2018	318 688,97	318 688,97		
0071FQ	MISE EN CONFORMITE LIGNES DE VIE NOUAN LE FUZELIER	3 ABCDE rue des Fontenils	04/02/2022	7 802,08	7 802,08		
0072CH	REMPACEMENT CHAUFFAGE ROMORANTIN	4-6 ET 16-18 rue Hubert Fillay	15/09/2012	136 412,80	105 625,80		30 787,00
0115AP	REMPLACEMENT MENUISERIES SECTEUR DIFFUS	MONTOIRE-VINEUIL-LA CHAUSSE SAINT VICTOR-MER	26/11/2022	485 826,69	485 826,69		
0121CP	REMPLACEMENT GARDES CORPS BLOIS	17 A 15 rue Dumont D'Urville	05/04/2022	106 805,94	106 805,94		
0150IR	RENOVATION SOUS STATION BLOIS	Mall Charlot	30/09/2022	55 459,70	55 459,70		
0420AR	REPLT MENUISERIES (VOLETS) LE CONTROIS EN SOLOGNE	SITE PAVILLONAIRES FEINGS	19/05/2022	18 894,60	18 894,60		
0004FI	CREATION VMC - SECTEUR DIFFUS	BLOIS-MER-ROMORANTIN	21/04/2017	605 786,68	76 053,68	529 733,00	
TOTAL DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANT LOCATIF (HORS FOYERS)				2 429 386,57	1 868 866,57	529 733,00	30 787,00
REMPLACEMENT DE COMPOSANT FOYERS							
0131HM	AMELIORATION CHAUFFERIES -LES SOLEILLADES-+SELLES/CHER	3 rue de l'Industrie	02/01/2021	9 080,32	9 080,32		
0156GM	AMELIORATION CHAUFFERIE SAINT OUEN	8B rue Condorcet	04/06/2020	10 506,20	10 506,20		
TOTAL DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANT FOYERS				19 586,52	19 586,52	0,00	0,00
TOTAL DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANT				2 448 973,09	1 888 453,09	529 733,00	30 787,00
CONSTRUCTIONS NEUVES							
0546C1	6 LOGEMENTS DF 2013 CENTRE BOURG MULSANS	2 à 8 Imp Bernard Guillard 10 et 12 rue Bernard Guillard	03/04/2018	769 206,27	62 721,04	693 485,23	13 000,00
0585C1	21 LOGTS DF 2019 PYRAMIDE ROMORANTIN	3 A 43 Allée des Aubiers	30/11/2020	3 092 337,41	324 751,41	2 674 477,00	93 109,00
TOTAL DES CONSTRUCTIONS NEUVES LOCATIVES				3 861 543,68	387 472,45	3 367 962,23	106 109,00
FOYERS							
0577C1	RESIDENCE BARBARA BLOIS	15 rue Vauquois	14/01/2021	11 453 107,59	1 352,29	10 362 655,30	1 089 100,00
TOTAL DES CONSTRUCTIONS NEUVES FOYERS				11 453 107,59	1 352,29	10 362 655,30	1 089 100,00
BATIMENT ADMINISTRATIF							
0146KM	RESTRUCTURATION SELC ALARME SIEGE AGENCE	16 Av. de L'Europe	20/10/2020	846 189,49	846 189,49		
TOTAL DES BATIMENTS ADMINISTRATIFS				846 189,49	846 189,49		
TOTAL GENERAL				18 609 813,85	3 123 467,32	14 260 350,53	1 225 996,00
REGULARISATION RC FOYERS							
0156HP	TRAVAUX TABLEAUX ELECTRIQUES - SOLEIL SAINT OUEN	8B rue Condorcet	29/12/2020		-29 308,14		
0453DP	REFECTION FAUX PLAFONDS SAINT GERVAIS LA FORET	33 route nationale	26/10/2020		82,72		
TOTAL DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANT FOYERS					-29 225,42	0,00	0,00
Le montant des fonds propres affectés aux opérations d'investissement s'élève à la somme de :					3 094 241,90		
Le coût des travaux est réparti par composant et amorti conformément aux délibérations du Conseil d'Administration :							
- n°28 du 14 décembre 2005							
- n°30 du 28 mars 2006							
- n°10 du 14 octobre 2014							
- n°36 du 14 décembre 2021							

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

06) CONVENTION DE PASSAGE À LA GESTION EN FLUX DU CONTINGENT PREFERCTORAL
CONCLUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R441-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE
L'HABITATION

La loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 a posé le principe de la gestion en flux de l'ensemble des contingents de logements sociaux dont celui du préfet cela notamment afin de fluidifier les attributions. Conformément à l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, des projets de convention ont été établis entre les services de l'Etat et l'ensemble des bailleurs sociaux.

Un décret du 20 février 2020 est venu préciser les conditions de mise en œuvre de cette disposition et notamment le champ d'application de cette réforme à l'ensemble des réservations de logements sociaux, tous réservataires confondus. Ce même décret établit un calendrier de déploiement de ces conventions, délai d'abord fixé au 24 novembre 2021 puis reporté, par la loi 3DS promulguée le 22 février 2022, au 24 novembre 2023.


A noter que cette convention donne également délégation à Terres de Loire Habitat pour gérer le contingent préfectoral selon les objectifs assignés par les services de l'Etat.

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat :

- Autorise le Directeur Général ou son Représentant à signer ladite convention.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

**CONVENTION DE PASSAGE A LA GESTION EN FLUX DU CONTINGENT PRÉFECTORAL
ENTRE L'ÉTAT ET TERRES DE LOIRE HABITAT CONCLUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE
R. 445-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
Vu les articles L. 445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
Vu les articles R. 445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et réformant les articles R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
Suivant la loi n°2018-1021 du 23 novembre portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;
Suivant la loi n°2022 -217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

Entre

L'État représenté par le Préfet de Loir-et-Cher, et désigné sous le terme « l'Administration », d'une part,

Et

Terres de Loire Habitat représenté par son directeur général, Denis LEBERT, et désigné sous le terme « le Bailleur », d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le contingent préfectoral constitue l'outil principal du relogement des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) ainsi que plus généralement du relogement des personnes prioritaires définies par les articles L. 441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux, permettant d'assurer plus de fluidité dans le parc social, de mieux répondre aux demandes de logements sociaux en élargissant les possibilités de réponse à chacune d'entre elles et favorisant la mise en œuvre des orientations d'attributions définies par les EPCI.

Le présent document a été établi conformément aux dispositions des articles L. 445-1 et suivants et R 445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition qui s'applique désormais à l'ensemble des réservations, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure. Ce décret réforme totalement l'article R. 441-5 du CCH qui est remplacé par cinq articles (R. 441-5 et 441-5-4). Il prévoit que des conventions de réservation avec les bailleurs sociaux qui disposent d'un patrimoine locatif soumis à la réglementation des attributions doivent être passées au plus tard le 24 novembre 2021. La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) du 22 février 2022 reporte la date limite de signature de ces conventions au 24 novembre 2023 et liste les matières devant être traitées dans la convention.

La présente convention se substitue à toute convention antérieure ayant pour objet de mobiliser le contingent préfectoral à partir du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 1 – DÉFINITION ET ENGAGEMENTS

1.1. Objet de la convention

Une amélioration des pratiques a été souhaitée par l'Administration et par le Bailleur pour fluidifier les relations entre les deux entités afin de continuer à s'inscrire dans la stratégie du "logement d'abord" et de pouvoir répondre à la demande de logement social dans le délai de 14 mois au-delà duquel est ouvert le recours DALO au motif du délai anormalement long, et de 18 mois s'agissant des demandes de mutations dans le parc social. La convention a pour objectif de clarifier et d'améliorer la gestion du contingent préfectoral, en lien avec les priorités locales.

18 mois pour une mutation dans le parc social

Le mode de gestion du contingent préfectoral retenu est la gestion "en flux" qui se traduit pour les bailleurs sociaux par un engagement annuel de réserver des logements non préalablement localisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale et d'équilibre du peuplement favorisant les parcours résidentiels de toutes les catégories sociales, y compris le parcours d'insertion des ménages défavorisés.

En application de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, la présente convention a pour objet de fixer les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État dans le département de Loir-et-Cher. Dans le cadre d'une gestion en flux annuel des réservations, c'est le Bailleur qui est en responsabilité de l'atteinte des engagements pris. Il pilote la mise en œuvre de la présente convention et sera en charge du suivi des objectifs d'attribution, tout en veillant au respect des objectifs légaux et territoriaux.

Ainsi, le mode de gestion choisi par l'Administration pour le contingent préfectoral est une **gestion déléguée** qui continue de confier à l'Administration la charge de la transmission des dossiers aux bailleurs.

1.2. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, renouvelable tacitement à compter de sa date de signature sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties, avec une clause de revoyure au bout d'un an.

ARTICLE 2 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

2.1. Taux de logements assujettis à la réservation préfectorale

Le décret du 20 février 2020 sur la mise en place de la gestion en flux permet à l'État de disposer jusqu'à 30 % sur la base du nombre total d'attributions de logements sociaux.

Dans le Loir-et-Cher, l'État réserve un taux de 24 % pour le logement des ménages reconnus prioritaires DALO, des ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH et des fonctionnaires d'État et militaires.

Les logements concernés par la gestion en flux sont :

- les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL ;
- les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;

- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L. 411-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Les logements non concernés par la gestion en flux :

- les logements-foyers, les résidences universitaires, ainsi que tous les logements ne faisant pas l'objet d'un bail direct avec un ménage mais captés par une structure prenant le bail dans le cadre des dispositifs de politique publique d'hébergement et de logement (hébergement d'urgence, CHR, etc.) ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure, ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé qui sont identifiés précisément ;
- Logements gérés pour le compte de tiers.

N'entrent pas dans le calcul du flux annuel, les logements destinés dans l'année :

- aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
- aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- aux relogements des personnes mal-logées (habitat indigne ou insalubre) ;
- aux relogements de locataires dans le cadre d'une opération de démolition hors ANRU ;
- aux relogements temporaires de locataires dans le cadre de réhabilitations lourdes hors programme ANRU, lorsque les mouvements de relogement (retour au logement d'origine) ont lieu la même année ;
- à la vente ou à la démolition.

L'annexe n°1 définit une offre adaptée au ménage.

Les parcours résidentiels seront favorisés au sein du parc du bailleur ou vers le privé dès que cela est possible afin de maintenir un taux de rotation suffisant.

2.2. Dispositions spécifiques concernant la non-atteinte des objectifs légaux

Si l'objectif d'attribution en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages mentionnés aux vingt-cinquième et vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1 fixé au Bailleur n'est pas atteint en flux sur les six derniers mois, ou lorsque le Bailleur n'a pas transmis la totalité des informations prévues au trente-troisième alinéa, l'État enjoint le Bailleur de l'informer de chacun de ses logements qui se libère en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'État procède alors à l'attribution de ces logements aux publics concernés jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur. Ces attributions sont exclues du calcul du flux annuel de logements.

Si le Bailleur, dans le cadre des limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'État dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées, refuse de loger le demandeur, l'État procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes

bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1. En cas de manquement du Bailleur à cette obligation, l'État dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

2.3. Dispositions spécifiques à la typologie et à la territorialisation des logements soumis à la réservation préfectorale

Aucune disposition spécifique à la typologie et à la territorialisation des logements soumis à la réservation préfectorale n'est prévue.

Le Bailleur a à charge la bonne répartition de son patrimoine entre les réservataires et veille à leurs besoins spécifiques.

2.4. Dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le Bailleur est tenu d'informer l'ensemble des réservataires dans un délai de 2 mois avant la première mise en service.

Lors de chaque mise en service le bailleur communique les informations suivantes :

- la date de vacance effective ou d'ouverture à la première location,
- l'adresse du logement,
- la typologie du logement : nombre de pièces, surface habitable, individuel/collectif, étage, avec ascenseur, logement accessible (PMR),
- le prix du loyer et les indications sur les charges,
- date prévisionnelle de passage en commission d'attribution de logements (CAL).

Une réunion entre réservataires permettra d'ajuster la répartition en fonction du pourcentage d'attribution dont est doté ce dernier. La gestion du programme neuf se fera en stock pour un tour.

ARTICLE 3 - CATÉGORISATION DES PUBLICS PRIORITAIRES

Les publics relevant du contingent préfectoral sont :

1. Les ménages reconnus prioritaires au titre de la loi DALO ;
2. Les publics prioritaires définis par l'article L. 441-1 du CCH pour le logement des personnes défavorisées (cf. liste en Annexe n°2), et notamment :
 - Les personnes d'origine étrangère bénéficiant d'une protection internationale (ayant obtenu le statut de réfugié, droit d'asile ou les bénéficiaires de la protection subsidiaire) sortant d'une structure d'hébergement (CADA, HUDA) ;
 - Les personnes reconnues prioritaires par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

- Les ménages menacés d'expulsion dans le parc social ainsi que dans le parc privé mais dont les actions (paiements même partiels, mobilisation auprès des acteurs sociaux, complétude du dossier) démontrent de la capacité à réintégrer un logement autonome ;
- Les ménages dont la situation, sans ressortir expressément des critères de la loi DALO, est néanmoins préoccupante au regard du logement non adapté ou indécent et pour lesquels un diagnostic social et financier établi par un travailleur social atteste de l'urgence d'une solution de (re)logement ;
- Les femmes victimes de violence.

3. Les jeunes précaires sortant de dispositifs tels que le centre provisoire d'hébergement (CPH) et les foyers jeunes travailleurs (FJT) ainsi qu'aux jeunes précaires en emploi, permettant d'assurer la continuité des différents dispositifs mis en place ;

4. Les familles monoparentales élevant un ou plusieurs enfants et éprouvant des difficultés financières ;

5. Les ménages sortant d'hébergement (CHRS, CHU).

Un ordre de priorité est donné par la cotation interne au contingent préfectoral présentée en Annexe n°3.

ARTICLE 4 – CONDITIONS ET MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

4.1. Engagements de l'Administration

L'Administration labellise les ménages reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral au travers de l'outil informatique SYPLO directement interfacé avec le SNE et le notifie au Bailleur.

L'Administration renseigne l'espace sécurisé Resana avec à minima une note sociale, nécessaire à la demande de logement social au titre du contingent préfectoral.

L'Administration pilote une fois par an une réunion bilan avec le Bailleur s'appuyant sur une trame qualitative communiquée, remplie et étudiée en amont.

4.2. Engagements du Bailleur

4.2.1. Rôle du Bailleur

Dès notification de la labellisation d'un ménage, le Bailleur cherche parmi les logements vacants ou susceptibles de l'être, celui qui correspond au mieux aux besoins des ménages. Il dispose d'un délai de trois mois pour signer un bail avec le ménage contingenté.

Le ménage peut visiter le logement avant la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL). Les propositions de logement faites doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus signé du demandeur, qui indiquera de manière visible, que s'agissant des propositions faites sur le contingent

préfectoral, le refus d'un logement tenant compte des besoins et capacités d'un demandeur prioritaire exposerait le candidat à la perte du caractère prioritaire de la demande de logement social sur ce même contingent. Conformément à l'article R.441-10, le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus. Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable, et que, de la même manière, tout refus de logement tenant compte de ses besoins et capacités, conduira à la perte du caractère prioritaire et urgent statué par la commission de médiation.

L'ensemble des dossiers sont présentés en CAL(EOL), même si le ménage refuse un logement.

4.2.2. Engagements du Bailleur

Le Bailleur s'engage à :

- Renseigner le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) à toutes les étapes (qualité, exhaustivité, rythme régulier), avec une vigilance particulière au stade de la radiation pour attribution, laquelle doit indiquer les réservataires bénéficiaires. Le Bailleur signalera dans le SNE (dans le module « gestion des événements ») les refus par les attributaires afin que l'Administration puisse en être informée et qu'il en soit tenu compte dans le calcul de l'atteinte des objectifs. **De la même manière, le logiciel SYPLO, interfacé avec le SNE sera renseigné à toutes les étapes, de manière régulière et exhaustive suivant le guide à destination des OLS en gestion déléguée.**
- Délivrer un compte-rendu, le premier semestre d'application de la présente convention, puis trimestriellement, à l'Administration faisant un bilan sur l'atteinte des résultats.
- Informer l'Administration, avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours et de leur affectation par catégorie d'opération (ANRU, ORCOD, police des bâtiments insalubre avec obligation de relogement, ventes, logements destinés aux personnels relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou des établissements publics de santé, mutations), par voie électronique.
- Remplir la trame qualitative et quantitative fournie par l'État avant le 28 février de chaque année.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES

Le Bailleur et la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETS-PP) s'engagent à ce que le traitement des données contenues dans ces fichiers soient conformes au règlement sur la protection des données du 27 avril 2016, applicable depuis le 25 mai 2018, et à la loi informatique et libertés.

Ces dispositions fixent des règles strictes de confidentialité et de sécurité à toute organisation, publique et privée, dans le cadre du traitement des données à caractère personnel de leurs utilisateurs, et ce afin de préserver la vie privée de ceux-ci.

Les informations personnelles échangées entre le Bailleur et la DDETS-PP dans le cadre de cette convention sont issues du SNE et de SYPLO. Leur traitement est réglementé par les dispositions prévues par les articles R.441-2-6 et R.441-2-15 du code de la construction et de l'habitation. Il est limité exclusivement à l'attribution des logements sociaux du contingent préfectoral. Les agents destinataires de ces données sont individuellement désignés et habilités par le directeur de l'organisme concerné.

Les données sont conservées pour une durée d'une année à compter de la radiation de la demande.

ARTICLE 6 – ÉVALUATION ET CRITÈRE DE SUIVI

6.1. Critère de suivi

Le critère retenu par l'Administration est celui des attributions suivies de baux signés. Le bilan annuel présentera également pour information l'indicateur des attributions actées par la CAL(EOL).

Les résultats comptabilisés sont les suivants :

- les baux signés avec des ménages labellisés ;
- les baux signés avec des ménages non-labellisés mais présentés au Bailleur par l'Administration en faveur :
 - des publics suivis dans le cadre du dispositif « relogement et accompagnement des réfugiés » ;
 - des femmes et de leurs enfants entrant dans le cadre du protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes.

Seront comptabilisés les baux signés avec des associations en faveur des publics prioritaires dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative (sous-location).

Des ménages non-labellisés mais relevant des publics prioritaires au titre du contingent préfectoral pourront faire l'objet d'une post-labellisation après signature du bail dans un délai de 1 mois sous réserve de l'acceptation de l'Administration.

6.2. Bilan

Un bilan annuel, sous la forme d'une **trame quantitative en Annexe n°4** élaborée par l'Administration, sera adressé au Bailleur par voie électronique et à rendre avant le 28 février de chaque année.

Le Bailleur informe l'Administration des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire, par typologie de logement, type de financement, localisation, hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

Il y informe aussi, le pourcentage et le nombre de refus, :

- de la part du Bailleur, en précisant le motif précis ;

- de la part du demandeur, en précisant le motif précis.

De la même manière, le pourcentage et le nombre de DALO effectivement relogés sera précisé ainsi que le pourcentage d'attribution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) pour les ménages du 1^{er} quartile.

Il sera également communiqué le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours et de leur affectation par catégorie d'opération.

Cette analyse globale quantitative devra comprendre une analyse des difficultés rencontrées. Sera ajouté l'état de la contribution de chaque réservataire pour l'atteinte du relogement des ménages prioritaires (un quart minimum de chaque contingent). Elle sera accompagnée d'une analyse des résultats et des difficultés rencontrées.

Le bilan est présenté en conférence intercommunale du logement (CIL) lorsqu'elle existe, ou à défaut, dans une réunion rassemblant les partenaires de la CIL.

ARTICLE 7 – MODALITÉS DE RÉSILIATION

Selon l'article du IV R441-5-2 du CCH, en cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le Préfet peut résilier de manière unilatérale la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'État.

ARTICLE 8 - SANCTIONS

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard [significatif] des conditions d'exécution de la présente convention par le Bailleur sans l'accord écrit de l'Administration, l'ANCOLS peut demander des sanctions pécuniaires au ministre chargé du logement conformément à l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 - AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par l'Administration et Le Bailleur. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10 - ANNEXES

Les annexes n°1, 2, 3 et 4 font partie intégrante de la présente convention.

Pour le Bailleur,

Pour l'Administration, le Préfet de Loir-
et-Cher,

ANNEXE N°1 : DÉFINITION D'UNE ATTRIBUTION ET D'UNE OFFRE ADAPTÉE

Est considérée comme une attribution dans la présente convention :

1. Une proposition de logement ayant abouti à un bail signé entre le bailleur et le demandeur.
2. Une proposition de logement adaptée aux besoins et aux capacités du demandeur (et conforme aux recommandations de la commission de médiation pour les ménages reconnus DALO), ayant fait l'objet d'un refus illégitime validé par le réservataire.
3. Toute acceptation ou refus exprimé par les candidats feront l'objet d'un passage en CAL(EOL). Par ailleurs, en cas d'attribution, l'attributaire en sera informé au moyen d'un courrier.

Une offre adaptée est définie de la manière suivante :

- **Surface et typologie du logement** : la surface du logement doit répondre aux dispositions de l'article R. 822-25 du CCH. Il sera tenu compte de la composition familiale et des éventuels handicaps des personnes à reloger ainsi que de l'âge et du sexe des enfants pour déterminer la typologie adaptée. Le bailleur pourra proposer un logement comprenant 1 chambre pour des enfants de sexe différent de moins de 6 ans ou 2 enfants de même sexe (à titre exceptionnel et pour les grandes typologies le bailleur pourra étudier l'adéquation typologie et besoin avec le demandeur) ;
- **Niveau de ressources en termes de taux d'effort mensuel** : conformément à l'article R.441-3-1 du CCH, le résultat de l'équation (Loyer + charges – allocation Logement) divisé par le montant des ressources des personnes qui vivront au foyer doit être inférieur ou égal à X % hors forfait énergie et peut aller jusqu'à X % si ajout de ce forfait ;
- **Accessibilité aux lieux de travail par les transports en commun** : autant que possible, et en tenant compte des contextes locaux, le logement proposé devra être desservi par les transports en commun, et le trajet pour se rendre sur les lieux de travail, devra être inférieur ou égal à une heure ;
- **Prise en compte des besoins spécifiques retenus par la commission DALO** : il sera tenu compte des préconisations retenues par la commission de médiation DALO, ainsi que des besoins spécifiques et indispensables du demandeur signalés, soit dans SYPLO par la commission ayant émis un avis favorable pour l'attribution d'un logement social, soit dans le SNE par le demandeur ou son travailleur social soit par le demandeur lui-même ou son travailleur social lors d'un éventuel entretien, à l'initiative du bailleur, préalablement à toute proposition de logement (handicap, problème de santé, obligations spécifiques,...) ;
- **Prise en compte des besoins spécifiques des autres publics** : il sera tenu compte des besoins spécifiques et indispensables du demandeur signalés soit dans SYPLO, soit dans le SNE par le demandeur ou son travailleur social, soit par le demandeur lui-même ou son travailleur social lors d'un éventuel entretien, à l'initiative du bailleur, préalablement à toute proposition de logement (handicap, problème de santé, obligations spécifiques, ...).

ANNEXE N°2 : LISTE DES PUBLICS PRIORITAIRES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 441-1 DU CCH

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du Code de l'Action Sociale et des Familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

ANNEXE n°3 : GRILLE DE COTATION INTERNE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL AU TITRE DU CONTINGENT PRÉFECTORAL

Libellé	Ordre de priorité	Indice de priorité
Statut prioritaire DALO	1	20
Femmes victimes de violence	2	11
Hébergement/logement temporaire (sorties de structure)	3	10
Sans-abri	4	10
Réfugiés	5	9
Sortant d'ASE	6	8
Sortant de détention	7	7
Menacés d'expulsion	8	6
Hébergé chez un particulier	9	5
Habitat indigne/indécent/impropre à l'habitation	10	4
Handicap	11	2
Taux d'effort actuel excessif	12	2
Sur-occupation	13	2
Reprise du logement par le bailleur privé	14	2
Propriétaire en difficulté	15	2
Précarité énergétique	16	2
Renouvellement urbain	17	2
Priorité liée à l'âge ou à la santé	18	2
Fonctionnaires	19	1

ANNEXE N°4 : TRAME QUANTITATIVE

ÉVALUATION ANNUELLE - TRAME QUANTITATIVE - EVALUATION GLOBALE									
Organisme :									
Nombre de logements mis en location sur l'année N	Nombre de logements construits ou finis sur l'année N	Taux de rotation du parc locatif	Nombre d'attributions suivies de baux signés autres réservations*	Délai moyen de signature du bail après l'attribution du logement (mois)	Nombre d'attributions suivies de baux signés sur le contingent préfectoral	Nombre d'attributions prononcées sur le contingent préfectoral	Nombre de refus de location	Nombre de refus de location	Nombre de refus de location

* préciser dans le tableau ci-dessous le nombre d'attributions suivies de baux signés par réservation. Ce tableau est à compléter avec l'ensemble des réservations.

Réservations	Nombre d'attributions suivies de baux signés
ALS	

ÉVALUATION ANNUELLE - TRAME QUANTITATIVE - ATTRIBUTIONS SUIVIES DE BAUX SIGNÉS

Attributions suivies de baux signés avec des messages relatifs aux diagnostics obligatoires	Attributions suivies de baux signés avec des messages relatifs au statut des biens dans le cadre du diagnostic réglementaire de l'encadrement des loyers	Attributions suivies de baux signés en vertu d'un contrat et de baux portant contrat dans le cadre du processus administratif de pré-location et de LSA contre les logements sociaux existants	Attributions suivies de baux signés avec des messages en faveur de la pré-location sociale dans le cadre du dispositif d'intermédiation sociale	Attributions suivies de baux signés de messages relatifs aux CALEDS	Totaux - attributions suivies de baux signés

SP	Nombre d'attributions suivies de baux signés
SP 20 (BLOIS)	
SP 11	
SP 15	
SP 9	
SP 8	
SP 7	
SP 6	
SP 5	
SP 4	
SP 3	
SP 1	

Typologie	Nombre d'attributions suivies de baux signés
T1	
T2	
T3	
T4	
T5	
T6 et +	

Type de logement	Nombre d'attributions suivies de baux signés
FLA	
PLUS	
PLS	

Localisation	Nombre d'attributions suivies de baux signés
Bis QPV	
Bis QPV (2 ^e qualité)	
Nous QPV	

Localisation [partielle]	Nombre d'attributions suivies de baux signés
Blois	
Formigny	
Verdun	

* L = blois est à compléter par 7 registres

CALCUL DU FLUX ANNEE N+1 - LOGEMENTS SOUSTRATS DU FLUX

Catégorie d'opération	Nombre de logements soustraits du flux
DRCOD	
ANRU	
Mutations internes	
Habitat indigne/insalubre	
Relogement des locataires au sein du parc locatif dans le cadre d'une démolition ANRU	
Relogements temporaires de locataires dans le cadre de réhabilitations lourdes hors programme ANRU	
Vente	
Autres (à préciser) :	

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

07) PONTLEVOY – MAISON MEDICALE – LOCATION D'UN LOCAL PROFESSIONNEL 1 RUE DE LA PLAINE – AU PROFIT DE LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS (SCM) ROKINETIC (KINESITHERAPEUTES) – PG 0597

Par délibération n°07 en date du 25 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la programmation du projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, accueillant divers professionnels, réunis autour d'un projet de santé, permettant la coordination des soins sur le territoire (maison médicale PG 0597) route de Thenay à PONTLEVOY (41400).

Parmi les locaux professionnels figure un local d'environ 75 m², composé d'1 salle de consultation de 13 m² avec 2 portes-fenêtre et 2 fenêtres, 1 salle de consultation de 14,5 m² avec une porte-fenêtre et une fenêtre, 1 salle de consultation de 15,5 m² avec une porte-fenêtre et une fenêtre, un bureau de 8 m², une salle d'attente de 18 m² et un espace de rangement de 6 m²

Ce local était initialement destiné à accueillir 3 kinésithérapeutes. Toutefois, dans l'attente de la venue des 3 professionnels, le Conseil d'Administration, par délibération n°8 en date du 20 juin 2023 a approuvé la location au profit de la commune de Pontlevoy en vue d'y accueillir un professionnel de santé ou toute activité ou service d'intérêt général utile à la vie de la commune de PONTLEVOY.

Dès lors, la Société Civile de Moyens ROKINETIC, représentée par 3 kinésithérapeutes :

- M. Lulian BENCHEA, de nationalité roumaine
- Mme Georgiana ROMAN, de nationalité roumaine
- M. Sergiu-Mihai BUDAU, de nationalité roumaine

Vient de faire part de son souhait de louer ce local.

Les conditions de location sont les suivantes :

- Bail professionnel 6 ans à compter de sa signature, établi sous seing privé,
- Faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois
- Loyer annuel HT de 7 200 € augmenté de la TVA au taux en vigueur,
- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 1^{er} trimestre 2023, s'élevant à 128,59 et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation.
- Dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes soit 600 €
- Charges relatives à l'entretien du dispositif de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur), de la porte automatique, du ballon thermodynamique (production eau chaude sanitaire), de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux, du dispositif de détection incendie, des espaces verts, des surfaces minérales y compris les espaces sablés ou stabilisés et celui des parties clôturées, les frais de location des compteurs de fluides (eau, électricité) et la consommation des fluides
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Le bail, sous seing privé, serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Compte tenu de l'intérêt d'une telle location visant à accueillir des professionnels de santé sur la commune, et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la location au profit de la Société Civile de Moyens (SCM) ROKINETIC aux conditions ci-dessus décrites.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

08) BLOIS – 26 RUE CHRISTOPHE COLOMB – RENOUELEMENT DE BAIL AU PROFIT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (PERMANENCE SOCIALE ET PMI)

Le Conseil Général (renommé Conseil Départemental par la loi n°2013-403 du 17 mai 2013) est locataire d'un local commercial situé 26 rue Christophe Colomb à Blois, depuis le 1^{er} décembre 2005. Ce local est mis à disposition de la Permanence Sociale, à usage de bureaux et de lieu d'accueil pour la prévention, l'action sociale et la protection maternelle et infantile (PMI).

Le bail renouvelé à compter du 1^{er} décembre 2014 pour une durée de 9 ans, prend fin le 30 novembre 2023. Le Conseil Départemental a fait part de son souhait de le renouveler pour une nouvelle période de 9 ans, aux mêmes conditions que le bail actuel.

Le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat avait consenti, par délibération n°4 du 17 décembre 2013, la gratuité des loyers de plusieurs locaux loués au Conseil Départemental, dont le présent local, pour l'accueil des populations en difficulté, dans le cadre du renforcement de son partenariat, principalement au titre du Fonds de Solidarité Logement.

Par délibération n°2 du 24 juin 2014, lors du premier renouvellement de bail, le Conseil d'administration a confirmé cette gratuité, jusqu'à décision contraire, le Conseil Départemental s'acquittant des charges et taxes afférentes au local. Le Conseil d'Administration a également validé, à la demande du Conseil Départemental, la clause de résiliation annuelle du bail, moyennant un préavis de 6 mois, au lieu d'une résiliation triennale.

Afin de répondre au souhait du Conseil Départemental de disposer d'un délai de prévenance lui permettant d'inscrire à son budget les crédits correspondants, le Conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a validé l'introduction d'une clause précisant que la décision du Conseil d'Administration, tendant à mettre fin à la gratuité du loyer, prendrait effet dans un délai de 2 mois (délibération n°5 du 14 octobre 2014).

Constatant la bonne exploitation des locaux par les occupants et l'intérêt de maintenir une permanence sociale au sein des quartiers, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'accepter le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans, aux mêmes conditions, à savoir :

- Bail de 9 ans à compter du 1^{er} décembre 2023.
- Faculté de donner congé chaque année, à date anniversaire du bail, moyennant un préavis de 6 mois.
- Loyer annuel, augmenté de la TVA au taux en vigueur, fixé à 9 045,83 € après revalorisation en fonction de l'indice Insee des loyers des activités tertiaires (ILAT), du 2^{ème} trimestre 2023 (130,64).
- Révision triennale du loyer, en fonction de l'évolution de l'indice Insee des loyers des activités tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 2^{ème} trimestre 2023 (130,64), l'indice de révision étant l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année de révision.
- Gratuité du loyer jusqu'à décision contraire du Conseil d'Administration, prenant effet dans un délai de 2 mois.
- Charges comprenant le chauffage, l'entretien du réseau secondaire, la location et l'entretien des compteurs et la consommation d'eau froide et d'eau chaude.
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bail serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte le renouvellement du bail au profit du Conseil Départemental, aux conditions précitées

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

09) PONTLEVOY – LOTISSEMENT LA CHEVRIERE – 2-4-6-8-10 RUE DE LA TOUR PORCHE
CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX –PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL
PLAN DE FINANCEMENT – LOYERS – PG 0584C1

Par délibération n°06 en date du 13 octobre 2020, le Conseil d'Administration a approuvé le projet d'un programme de Construction de 5 logements locatifs sociaux individuels, Lotissement La Chevrière 2, 4 ,6, 8,10, rue de la Tour Porche à PONTLEVOY (41400).

A l'issue de la consultation d'entreprises, le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Charge foncière	131 912,00 €
Bâtiment	898 436,00 €
Honoraires	119 365,00 €
Révision de prix	15 199,00 €
	=====

Prix de Revient Prévisionnel total (T.T.C.) **1 164 912,00 €**

Le plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Prêt PLUS Construction	530 181,00 €
Prêt PLUS Foncier	74 853,00 €
Prêt PLAI Construction	331 483,00 €
Prêt PLAI Foncier	50 054,00 €
Subvention Etat (PLAI)	10 600,00 €
Subvention Conseil Régional	16 000,00 €
Subvention Conseil Départemental Charte PMR	12 000,00 €
Subvention EPCI (PLAI)	9 000,00 €
Subvention Commune (PLUS)	9 000,00 €
Subvention Action Logement (PLUS-PLAI)	5 250,00 €
Fonds propres	116 491,00 €
	=====
Financement total	1 164 912,00 €

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de TERRES DE LOIRE HABITAT ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant :

- A contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation,
- A fixer le prix du loyer à :
 - . **5,78 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLUS** (*valeur 2021*)
 - . **5,12 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLAI** (*valeur 2021*)
 - . **35,00 €** par mois pour les garages PLUS (*valeur 2021*)
 - . **17,50 €** par mois pour les garages PLAI (*valeur 2021*)

Il est rappelé que ces loyers sont égaux au plafond de la Convention APL. Ils seront actualisés à la date de mise en service dans les baux signés avec les locataires.

Adopté à la majorité
20 voix pour
1 abstention (Mme DORVILLERS)

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

10) LE-CONTROIS-EN-SOLOGNE - 8 A 16 ROUTE DE SAINT AIGNAN - REHABILITATION THERMIQUE ET TRAVAUX D'AMELIORATION DE 48 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS PRIX DE REVIENT - PLAN DE FINANCEMENT - LOYERS - PG 0144A1

Par délibération n°23 en date du 17 décembre 2020, le Conseil d'Administration a approuvé le projet de réhabilitation thermique et de travaux d'amélioration de 48 logements locatifs collectifs, 8 a 16 route de Saint Aignan à LE-CONTROIS-EN-SOLOGNE. L'opération comprend des travaux :

- **D'amélioration thermique** : les consommations d'énergie primaire sont réduites de plus de 35% après travaux. L'ensemble des bâtiments répond au niveau d'une étiquette de DPE C après travaux.
- **D'embellissement et de confort** entraînant une augmentation de loyer pour permettre l'amortissement des emprunts. Le loyer annuel des logements sera revalorisé au tarif selon le tableau ci-dessous :

Programmes	Adresses	Augmentation 1er année	Augmentation 2ème année	Augmentation 3ème année	Loyer pratiqué à terminaison des augmentations
0144A	8 à 16 Route de st Aignan	5 %	5.00 %	4.98 %	35.98 €/m ²

Prix de Revient Global

Travaux			
N° de lot	Désignation du lot	Entreprise retenue	Montant € TTC
1	Maçonnerie	BOYER VITRE	71 500.00 €
2	Serrurerie	TIAM	108 900.00 €
3	Menuiseries ext PVC	MENUISERIE MOREAU	323 373.22 €
4	I.T.E	SPB	538 992.12 €
5	Couverture	COUTANT	324 615.61 €
7	Condamnation vide-ordures	BSC	41 800.00 €
8	Isolation sous planchers	APITECHS	29 795.10 €
9	Revêtement de sols – peintures	PMP	46 454.26 €
10	Chauffage – Ventilation – Plomberie – Sanitaires	HERVE THERMIQUE	90 489.46 €
11	Electricité	PELLE	111 807.83 €
	Divers imprévus		87 143.00 €
		TOTAL	1 774 870.60 €

Etudes			
	Maitrise d'œuvre	C+O Loire	125 194.51 € €
	Contrôleur Technique		3 187.42 €
	Assurance DO	SATEC	11 452.35 €
	Conduite d'opération		33 037.21 €
	Coordination SPS	BATEC	2 931.85 €
	Diagnostics amiante et plomb	SODIATEC	23 092.90 €
	Diagnostics divers		8 440.00 €
	Publicité		8 967.00 €
		TOTAL	216 303.24 €

	Intérêts de préfinancement		28 627.20 €
--	----------------------------	--	-------------

	Total opération		2 019 801.04 €
--	------------------------	--	-----------------------

Plan de financement Global

		Montant € TTC
Prêts	PAM	775 701.04 €
	ECO Prêt	504 000 €
Fonds Propres	Trésorerie	384 000 €
	Dégrèvement TFPB	304 600 €
	CEE	51 500 €
	Total financement	2 019 801.04 €

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de Terres de Loire Habitat ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à :

- Contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation.

Adopté à la majorité

19 voix pour

2 abstentions (Mme DORVILLERS / Mme VACHER)

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAN – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORQUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

11) LE CONTROIS EN SOLOGNE – VEFA – PLAINE DE FRESNES ET PLAINE DU MOULIN -
21 LOGEMENTS INDIVIDUELS – ACQUISITION 1^{er} TRANCHE DE 15 LOGEMENTS PLAINE DE
FRESNES - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL - PLAN DE FINANCEMENT LOYERS
PG 0609C1

Par délibération du Conseil d'Administration n°12 en date du 28 mars 2023, Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation de la construction en VEFA de 21 logements individuels situés rue le Plaine de Fresnes (15 logements) et rue de la Plaine du Moulin (6 logements) sur la commune du Controis en Sologne.

Par délibération du Conseil d'Administration n°13 en date du 28 mars 2023, Terres de Loire Habitat a approuvé l'acquisition sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de ce programme auprès de la SAS COHERENCES pour un montant de 3 847 221 € HT (2 100 € HT par m² de surface habitable), soit un montant total de 4 182 174,04 € TTC.

Pour la signature du contrat de réservation le 23 mai 2023, les surfaces ont été mises à jour ; l'acquisition auprès de la SAS COHERENCES a ainsi été portée à 3 846 654 € HT, soit un montant total de 4 181 558,54 € TTC afin de conserver les 2 100 € HT par m² de surface habitable.

Le montage de l'opération de la construction des 15 logements de la Plaine de Fresnes ayant avancé plus rapidement que celui de l'opération des 6 logements, il a été convenu de signer avec le promoteur un premier acte d'acquisition portant seulement sur les 15 premiers logements. L'acte de réitération des 6 autres logements sera régularisé par la suite.

La scission de cette opération en deux sous-opérations implique la nécessité d'élaborer un prix de revient et un plan de financement spécifique pour chaque entité opérationnelle.

Ainsi, pour les 15 logements de la plaine de Fresnes, le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Prix d'acquisition VEFA	3 108 179,97 € T.T.C
dont Charge foncière	621 635,99 € T.T.C
dont Bâtiment et honoraires	2 486 543,98 € T.T.C
Conduite d'opération (sur partie bâtie)	34 288,00 € T.T.C
Frais d'acquisition	46 622,18 € T.T.C

=====
Prix de Revient Prévisionnel T.T.C. **3 189 090,15 €**

Le plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Prêt PLUS Construction	1 674 439,00€
Prêt PLUS Foncier	449 500,00€
Prêt PLAI Construction	577 813,00€
Prêt PLAI Foncier	167 500,00€
Prêt Action Logement	68 000,00€
Subvention Etat DDT 41	22 400,00 €
Subvention EPCI	20 000,00 €
Subvention Conseil Régional	42 000,00 €
Subvention Action Logement	17 437,50 €

Fonds propres 150 000,65 €

=====
Financement total **3 189 090,15 €**

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de TERRES DE LOIRE HABITAT ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à :

- Contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation,
- Fixer le prix du loyer à :
 - 5,51 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLUS** (*valeur janvier 2022*)
 - 4,86 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLAI** (*valeur janvier 2022*)
 - 35,00 €** par mois pour les garages **PLUS** (*valeur janvier 2022*)
 - 17,50 €** par mois pour les garages **PLAI** (*valeur janvier 2022*)

Il est rappelé que ces loyers sont égaux au plafond de la Convention APL. Ils seront actualisés à la date de mise en service dans les baux signés avec les locataires.

Adopté à la majorité

20 voix pour

1 abstention (Mme DORVILLERS)

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

12) LAMOTTE-BEUVRON – 5,7,9 RUE DES JONCS – REGULARISATION CONVENTIONNELLE DE LA SERVITUDE ACTUELLE DE PASSAGE DU RACCORDEMENT ASSAINISSEMENT DE LA PARCELLE AL N°187 (SCI DU GRAND POMBALLON) SUR LA PARCELLE AY N°9 APPARTENANT À TERRES DE LOIRE HABITAT – PG 0030

Dans le cadre de la vente à venir par la SCI DU GRAND POMBALLON d'une maison située 88 ter rue Ernest Gaugiran à Lamotte-Beuvron (41600), les précédents propriétaires, Monsieur et Madame FRANCOIS, avaient en 1988, signé, sous seing privé, une convention avec l'OPAC, autorisant le raccordement de leur propriété (parcelle AL n°187) au réseau d'assainissement collectif, via la parcelle AY n°9 localisée aux 5,7,9 rue des Joncs.

Pour parfaire cette vente, il convient de procéder à la régularisation conventionnelle de la servitude actuelle ; étant précisé qu'elle sera constituée à titre perpétuel et à titre gratuit.

Le notaire représentant Terres de Loire habitat sera Me Laura DENIS.

La vente sera régularisée par Maître Florence LACAUD-MARINGUE, notaire associée à Lamotte-Beuvron, représentant les acquéreurs (Monsieur João DE JESUS DE PIMENTA et Madame Joëlle BALLON, son épouse), assistée de Maître Mélanie TRAN, notaire à Arpajon, assistant le vendeur, la SCI DU GRAND POMBALLON.

Les frais ne seront pas à la charge de Terres de Loire Habitat.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte, à titre perpétuel et gratuit, la régularisation conventionnelle de la servitude de passage de réseau d'assainissement grévant la parcelle actuelle AY n°9, fonds servants, au profit de la parcelle AL n°187, fonds dominants.
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de régularisation conventionnelle de servitude, aux charges et conditions qu'il jugera convenables, ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

13) MONDOUBLEAU – 15 RUE HONORE DE BALZAC - FIXATION DU PRIX DE VENTE PROPOSÉ
ET DU DÉLAI DE REMISE DES OFFRES POUR LE LOGEMENT VACANT – PG 0506

Conformément au décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes des logements locatifs sociaux et faisant suite aux dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018, Terres de Loire Habitat doit fixer, pour les logements vacants à vendre, le prix de vente proposé et le délai de remise des offres.

Après une étude commerciale, technique et financière du logement, le comité d'engagement du 6 mars 2023 a proposé un prix de vente, basé sur les prix de vente observés de logements comparables et un délai de remise des offres. Le Conseil d'Administration en date du 28 mars 2023, délibération n°16, a validé les éléments comme suit :

Commune	N° Pg	Adresse	Lot	Type	Prix de vente proposé	Délai de remise des offres
MONDOUBLEAU	506	15 rue Honoré de Balzac	1104	3	90 000 €	3 mois

Aucune offre n'a été reçue au terme du délai des 3 mois.

Terres de Loire Habitat ne souhaite pas retirer le bien de la vente.

Il y a donc lieu de recommencer une procédure de vente et d'une nouvelle publicité avec les éléments suivants :

Commune	N° Pg	Adresse	Lot	Type	Prix de vente proposé	Délai de remise des offres
MONDOUBLEAU	506	15 rue Honoré de Balzac	1104	3	90 000 €	1 mois

Après réception, les offres d'acquisition sont classées dans les conditions prévues à l'article D 443-12-1 du CCH (créé par le décret n°2019-1183), à savoir :

L'ordre de priorité des acquéreurs est défini sous l'article L443-11-III du CCH comme suit :

1/ Les personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale (LI +11 %)

Dans ce premier groupe de public, le sous ordre de priorité est le suivant :

- a) L'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département et les gardiens d'immeuble de ces bailleurs,
- b) les autres personnes physiques

2/ Une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales

3/ Toute autre personne physique sans plafonds de ressources.

Dans le cas d'offres supérieures ou égales au prix proposé, la vente est proposée :

- à l'acheteur de rang le plus élevé
- ou à l'acheteur qui a le premier formulé l'offre qui correspond ou qui est supérieure au prix proposé, si ces offres d'achat concernent des acheteurs du même rang de priorité.

Dans le cas d'offres inférieures au prix proposé, la vente peut être proposée à l'acquéreur qui a formulé une offre la plus proche du prix proposé, peu importe le rang de priorité. En présence d'offres d'achat d'un même montant, la vente est proposée à l'acheteur du rang de priorité le plus élevé ou à l'acheteur qui est le premier à formuler l'offre si les acheteurs sont dans le même rang de priorité

Conformément à la réglementation rappelée ci-dessus, le prix de vente effectif pourra varier du prix de vente proposé.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Valide les prix de vente proposés et les délais de remise des offres,
- Prend acte des possibles variations entre les prix de vente proposés et les prix de vente effectifs,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer les compromis de vente puis les actes de vente ainsi que tout document s'y rapportant pour les logements cités ci-avant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

14) MEUSNES – RUE PAUL VERLAINE – ECHANGE DE FONCIER A USAGE PUBLIC AVEC LA COMMUNE AU PRIX DE L'EURO SYMBOLIQUE – COMPLEMENT À LA DELIBERATION N°20 DU 28 MARS 2023 – PG 0214

Par délibération n°20 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023, il a été accepté le principe d'échange de fonciers avec la Commune de Meusnes.

Pour rappel les échanges prévus sont les suivants :

Les parcelles appartenant à Terres de Loire Habitat et cédées à la Commune de Meusnes sont cadastrées :

- Section A n° 2326 pour 8 m²,
- Section A n° 2325 pour 4 m²,

pour un total de 12 m², il y a lieu de préciser que les parcelles seront vendues à la Commune de Meusnes à un euro symbolique.

Les parcelles appartenant à la Commune de Meusnes et cédées à Terres de Loire Habitat sont cadastrées :

- Section A n° 2331 pour 1 m²,
- Section A n° 2333 pour 15 m²,
- Section A n° 2334 pour 1 m²,
- Section A n° 2335 pour 6 m²,
- Section A n° 2336 pour 8 m²,

Pour un total de 31 m², il y a lieu de préciser que les parcelles seront vendues à Terres de Loire Habitat à un euro symbolique.

Les frais de rédaction et de publication de l'acte d'acquisition sera pris en charge par moitié par la Commune de Meusnes et par moitié par Terres de Loire Habitat.

Le reste de la délibération n°20 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 est inchangé.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte l'échange de foncier avec la Commune de Meusnes comme rappelé ci-dessus,
- Accepte la cession des parcelles à la Commune de Meusnes à un euro symbolique,
- Accepte l'acquisition des parcelles de la Commune de Meusnes à un euro symbolique,
- Autorise le Directeur général ou son représentant à signer le compromis de vente, puis l'acte d'échange ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

15) BLOIS – AVENUE DE FRANCE – ECHANGE DE FONCIER AVEC LA VILLE DE BLOIS –
COMPLEMENT AUX DELIBERATIONS N°19 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 MARS
2023 ET N°13 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2023

Il convient de préciser le prix pour la vente et l'acquisition des fonciers situés avenue de France à Blois et détaillés dans les délibérations n°19 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 et n°13 du Conseil d'Administration du 20 juin 2023, à savoir :

Les parcelles appartenant à la Ville de Blois cadastrées :

- Section AL n° 1052 pour 4 m²
- Section AL n° 1055 pour 6 m²
- Section AL n° 1057 pour 4 m²
- Section AL n° 1064 pour 770 m²

soit une superficie totale de 784 m²

Seront vendues à Terres de Loire Habitat à un euro symbolique.

Les parcelles appartenant à Terres de Loire Habitat, cadastrées :

- Section AL n° 1059 pour 30 m²
- Section AL n° 1060 pour 1 737 m²
- Section AL n° 1062 pour 323 m²
- Section AL n° 1063 pour 1 119 m²

soit une superficie totale de 3 209 m²

Seront vendues à la Ville de Blois à un euro symbolique.

Les autres informations et dispositions exprimées dans les délibérations n°19 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 et n°13 du Conseil d'Administration du 20 juin 2023 restent inchangées.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la vente des parcelles appartenant à TDLH cadastrées section AL n°1059 – 1060 – 1062 – 1063 à la Ville de BLOIS à un euro symbolique,
- Accepte l'acquisition des parcelles appartenant à la Ville de BLOIS cadastrées section AL n°1052 – 1055 – 1057 – 1064 à un euro symbolique,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le ou les actes ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

16) ROMORANTIN-LANTHENAY - 5 RUE DE LANGON - ACQUISITION DE L'AGENCE SOLOGNE VAL DE CHER AU SEIN DU POLE CITOYEN JEUNESSE -- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL PLAN DE FINANCEMENT - PG 0615C1

Par délibération n°25 du 16 juin 2022, le conseil le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat a approuvé le contenu de l'avenant à la convention PRUIR du quartier des Favignolles à Romorantin-Lanthenay.

Par délibération n°08 du 11 octobre 2022 le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat a approuvé le projet d'acquisition en vente en état de futur achèvement de l'agence Sologne Val de Cher au sein du pôle citoyen jeunesse qui sera réalisé par la ville de Romorantin.

Prix de Revient Global

	H.T. TOTAL	TVA	Prix de revient TTC
1- Prix de vente initial			
Travaux agence TDLH + Honoraire MOE	1 077 073,98	215 414,80	1 292 488,78
Frais d'acquisition	22 363,34	4 472,67	26 836,01
TOTAL ACQUISITION	1 099 437,32	219 887,47	1 319 324,79
2- Avenant prestations supplémentaires : DOUCHES			
Renfort de cloisons pour parois verticales	200,00	40,00	240,00
Parois verticales	1 010,00	202,00	1 212,00
Robinetterie	882,00	176,40	1 058,40
Revêtement de sols et de mur	3 173,75	634,75	3 808,50
3- Avenant prestations supplémentaires ATTENTES BORNES DE RECHARGEMENT			
VRD	4 917,00	983,40	5 900,40
TRAVAUX Avenant prestations supplémentaires	10 182,75	2 036,55	12 219,30
Intérêts préfinancements	130,00		130,00
Conduite d'opération 1,5%	15 509,87		15 509,87
TOTAL DIVERS	15 639,87	0	15 639,87
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL TOTAL	1 125 259,94	222 054,02	1 347 183,96

Plan de financement Global

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL (avec frais financiers)	Total 1 347 184 €
---	-----------------------------

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Total
Fonds propres	0 €
Prêt CDC	1 347 184 €
TOTAL FINANCEMENT	1 347 184 €

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de Terres De Loire Habitat ou son délégué, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à :

- Contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation.

Adopté à la majorité
20 voix pour
1 abstention (Mme DORVILLERS)


Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

17) DROUE – RUES SOCIALE, BEL AIR, MERILLON ET ADRIEN COURSIMAULT - PROGRAMMATION DE LA DEMOLITION DE 12 LOGEMENTS ET DE LA REHABILITATION DE 44 LOGEMENTS - PG 0033,0081,0113 ET 0141

Logements individuels 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25, 27, rue Adrien Coursimault et 9, 11, 13, 15, rue Merillon

Ces 18 logements individuels possèdent actuellement une étiquette DPE E ou F.

Une opération de réhabilitation thermique globale de ces logements peut être envisagée afin de limiter la déperdition de chaleur et maximiser le confort d'été. Ces travaux auront pour objectif de pouvoir atteindre un bilan énergétique satisfaisant à court terme (lettre DPE C a minima).

Logements collectifs 10, 12, 14 et 16, rue de Bel Air

Ces 26 logements collectifs possèdent actuellement une étiquette DPE F.

Une opération de réhabilitation thermique globale (avec poste d'une isolation thermique extérieure et conversion de la chaufferie fioul vers une production de chauffage plus durable) de ces logements peut être envisagée afin de limiter également la déperdition de chaleur et maximiser le confort d'été. Ces travaux auront pour objectif de pouvoir atteindre un bilan énergétique satisfaisant à court terme (lettre DPE B a minima).

Logements individuels 1 et 3, rue Adrien Coursimault

Il s'agit de 2 logements situés isolément à l'extrême nord du reste du programme immobilier des rues Coursimault / Mérillon détaillé ci-avant. Si ces 2 logements présentent une étiquette énergétique identique au reste du programme immobilier de la rue, ils présentent néanmoins des fissurations structurelles probablement liées à la nature des sols, effet aggravé par la présence de grands arbres à proximité qui entraînent des phénomènes de rétractation. Un des logements, par ailleurs, vacant, présente un état intérieur qui exigerait des travaux de gros œuvre pour assurer la pérennité de l'usage.

Un dossier d'intention de démolir pourra être déposé concernant ces logements.

Logements individuels 11 à 17 et 12 à 22, rue Sociale

Ce programme immobilier, composé de 10 logements individuels, présente une étiquette DPE G.

Ces logements sont marqués par une forte obsolescence tant au niveau de l'enveloppe des bâtiments (toiture fibrociment) qu'au niveau des éléments de confort intérieurs. Une réhabilitation de ces logements a été étudiée. La présence d'amiante en toiture n'a pas permis à Terres de Loire Habitat d'envisager un équilibre économique acceptable aussi bien pour les locataires que pour l'office. Aussi, une opération de réhabilitation ne permettait pas de résorber la désuétude de ces logements.

Un dossier d'intention de démolir pourra être déposé concernant ces logements.

Organisation du processus de relogement

Une réunion publique organisée conjointement par la commune de Droué et Terres de Loire Habitat sera organisée en vue de présenter le projet et évoquer les conditions de relogement des familles concernées. Les conseillères sociales de TDLH accompagneront les locataires durant cette phase de relogement.

Il sera recherché et proposé des logements adaptés à chaque situation avec la possibilité de louer des logements provisoires en attendant la livraison de programmes neufs sur la commune en cours d'étude par Terres de Loire Habitat (6 logements rue du Tréton et 8 logements dans le lotissement Bourguérin 3).

Terres de Loire Habitat prendra à sa charges les frais de déménagement et frais annexes (ouverture de compteurs, ...)

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve les programmes de démolition et réhabilitation ci-avant détaillés.
- Autorise le Directeur Général ou son Représentant, à mesure de l'avancement des études, à :
 - Lancer les procédures nécessaires à la désignation des maîtres d'œuvre et des titulaires des missions de prestations intellectuelles qui seront chargés de ces opérations,
 - Déposer un dossier d'intention de démolir auprès des Services de l'Etat ainsi que des dossiers de demande de financement auprès des financeurs potentiels,
 - Lancer les procédures de consultation en vue de la désignation des entreprises pour la réalisation des travaux.

Adopté à la majorité
20 voix pour
1 abstention (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

18) MONTRICHARD VAL DE CHER – CLOS DES LIEVRERIES - CESSION A LA COMMUNE DE FONCIERS CLASSES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE – ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N° 4 DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 FEVRIER 2020

Lors de sa séance en date du 4 Février 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont validé la vente à la Commune de Montrichard Val de Cher d'une partie de la parcelle, située Clos des Lièvreries, et cadastrée section AE n° 72, classée en zone A (Agricole) au PLUi Val de Cher Controis. Cette vente n'a pu se concrétiser.

Lors d'une étude du secteur du Clos des Lièvreries, il a été comparé les propriétés foncières de Terres de Loire Habitat et le zonage du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) Val de Cher Controis. Terres de Loire Habitat est propriétaire de plusieurs parcelles classées en zones naturelle ou agricole du PLUi. L'office n'ayant pas vocation à gérer ces ensembles fonciers ni à les conserver dans son patrimoine, Terres de Loire Habitat a proposé la vente de ces parcelles à la Commune de Montrichard Val de Cher qui l'a accepté.

Les parcelles concernées par la vente, toutes situées Clos des Lièvreries sont cadastrées ainsi :

- section AE n° 59 - 520 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n°60 – 720 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n° 61 - 1 725 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n° 62 - 3 425 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n° 64 - 1 325 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n° 65 – 2 875 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n° 70 - 1 120 m², zone naturelle au PLUi,
- section AE n° 72 - 4 765 m², zone agricole au PLUi,
- section AE n° 359 - 2 481 m², zone naturelle au PLUi,

Soit une surface à céder de 18 956 m².

La vente sera consentie au prix de 1 000 €,

La Commune de Montrichard Val de Cher sera représentée par la SELARL TIERCELIN-BRUNET-DUVIVIER, notaire à Montrichard Val de Cher.

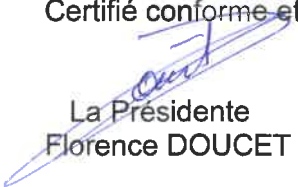
Terres de Loire Habitat sera représenté par Maître Laura DENIS, notaire à BLOIS.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la cession du foncier désigné ci-dessus au prix de 1 000 euros la Commune de Montrichard Val de Cher dans les conditions indiquées ci-dessus,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de cession, ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

19) PRUIR DE BLOIS – QUARTIERS NORD – AVENANT N°2 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La convention pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional du Quartier Politique de la Ville de Blois (N°953), portant sur le quartier Kennedy-Coty-Croix Chevallier-Sarazines dit « Le Quartier Prioritaire de la Ville » ou « Le Quartier Politique de la Ville », ou le « QPV », a été signée le 30 mars 2018.

Au préalable, cette convention ANRU avait été approuvée par le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat le 23 janvier 2018.

Dans la convention initiale, l'investissement de Terres de Loire Habitat s'élevait à 8 319 489 € HT et portait sur la réhabilitation des ensembles suivants :

- Le foyer Lumière – soit un équivalent de 31 logements
- 104 logements situés 4 à 16, avenue de France et 66 à 68, rue des Gallières
- 126 logements situés 16 à 22, rue Lumière, 1 à 13, rue Pierre de Marie Curie et 16 à 22, chemin des Landes
- 137 logements situés 1 à 15, rue Langevin et 2 à 4, rue Ampère.

Un premier avenant à cette convention a été signé le 2 novembre 2021, approuvé par une délibération du Conseil d'Administration du 13 octobre 2020.

Ce premier avenant portait notamment sur l'intégration, pour Terres de Loire Habitat, de deux nouvelles opérations :

- Une opération de réhabilitation thermique de 9 bâtiments, soit 180 logements, sur le quartier Sarazines situés 4 à 8, rue Michel Détrouyat et 17 à 27, rue Marcel Dorêt pour un investissement estimé à 2 967 096 € HT.
- Une opération de réhabilitation thermique de 3 bâtiments, soit 104 logements, sur le quartier Coty situés 6 à 10, rue Arago, 11 à 17, rue Monge et 2 à 12, rue Monge, pour un investissement estimé à 1 397 556 €.

Depuis la signature de cet avenant, le CIAS de Blois ainsi que le Conseil Départemental ont travaillé sur la définition d'un projet de restructuration plus important du foyer Lumière.

Comme indiqué dans la délibération n°15 du Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat du 20 juin 2023, la restructuration du foyer Lumière en un établissement intergénérationnel permettra d'accueillir des femmes seules en difficultés sociales avec leur enfant de moins de 3 ans ainsi que des personnes âgées.

Au programme des travaux initialement portant essentiellement sur la réhabilitation thermique (isolation par l'extérieur, installation d'une VMC, travaux sur les réseaux de chauffage et d'eau chaude), se sont ajoutés des travaux de réaménagement partiel de l'intérieur du foyer (création notamment d'espaces collectifs tels qu'un espace d'éveil, des bureaux ou encore un espace informatique).

Parallèlement, des études portant sur les deux premières opérations de réhabilitation thermiques indiquées dans la convention du PRUIr (avenue de France et rue des Gallières / rue Lumière, rue Pierre et Marie Curie et chemin des Landes) ont été réalisées.

La conjoncture économique actuelle sur le coût des matériaux ainsi que la découverte de diagnostics techniques défavorables quant à la justification des balcons ont impacté de façon substantielle l'investissement de Terres de Loire Habitat sur ces deux opérations.

Ainsi, l'investissement de l'opération de réhabilitation des 104 logements situés avenue de France et rue des Gallières actuellement en travaux est porté à 5 992 974 € HT.

L'investissement de la réhabilitation des 126 logements rue Lumière, rue Pierre et Marie Curie, chemin des Landes est, quant à lui, porté à 8 328 960 € HT ; soit un investissement global, pour Terres de Loire Habitat de 14 321 934 € HT.

Ce coût d'investissement pour deux opérations de réhabilitation est supérieur à celui indiqué dans la convention et son premier avenant pour les cinq opérations.

Compte tenu de la problématique observée sur les balcons qui a occasionné un important surcoût financier pour les deux premières opérations, des objectifs indiqués par l'ANRU (labellisation BBC des opérations), du raccordement de quatre opérations sur cinq au réseau de chaleur urbain de Blois leur assurant déjà une bonne performance énergétique, Terres de Loire Habitat souhaite se désengager des trois opérations de réhabilitation dans le cadre du PRUIR. Des opérations de réhabilitation pourront être réalisées sur ces ensemble immobiliers en dehors de la convention ANRU.

Afin d'intégrer notamment ces modifications, un avenant n°2 à la convention pluriannuelle du projet de Renouvellement de la Ville de Blois sera rédigé.

Il portera sur :

- La modification du programme travaux de la réhabilitation du foyer Lumière afin d'y intégrer la restructuration du foyer en structure intergénérationnelle tout en conservant les travaux de réhabilitation thermique
- L'abandon des opérations de réhabilitation suivantes :
 - 137 logements situés 1 à 15, rue Langevin et 2 à 4, rue Ampère.
 - 180 logements, sur le quartier situés 4 à 8 rue Michel Détrouyat et 17 à 27 rue Marcel Dorêt
 - 104 logements situés 6 à 10, rue Arago, 11 à 17, rue Monge et 2 à 12, rue Monge.
- La modification de la maîtrise d'ouvrage de l'opération « Restructuration de la place Lorjou ». La maîtrise d'ouvrage portée auparavant par l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) sera assurée par la Ville de Blois
- La mise à jour des heures d'insertion et des clauses d'insertion
- La mise à jour de l'annexe B2 (contreparties locatives d'Action Logement Service).

Ceci étant exposé, et après délibération le Conseil d'Administration :

- Approuve le présent avenant n°2 à la convention pluriannuelle du projet de Renouvellement Urbain de la Ville de Blois ;
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à le signer.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE
Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

20) NPNRU – ROMORANTIN LANTHENAY – CENTRE VILLE – RUE DU 8 MAI 1945 –
CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS ET 10 LOGEMENTS SOCIAUX
INDIVIDUELS – CREATION D'UNE SERVITUDE AU PROFIT DE LA SCI NEVADA – PG 0589C1

Par délibérations n°29 du Conseil d'Administration du 26 juin 2018 et n°15 du Conseil d'Administration du 18 décembre 2018, Terres de Loire Habitat a approuvé, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement (NPNRU) de ROMORANTIN-LANTHENAY, la programmation de la construction de 40 logements locatifs sociaux collectifs, d'un ascenseur et de 10 logements sociaux individuels située rue du 8 mai 1945 à Romorantin-Lanthenay. 20 de ces logements collectifs appartiennent à la SA Loir & Cher Logement.

Un permis de construire a été accordé en date du 09 octobre 2020, sous le numéro PC 041 194 20 R0060. Les travaux ont depuis été entrepris et devraient être prochainement réceptionnés.

Lors de la phase chantier, a été découvert la présence d'un réseau pluvial sur la parcelle anciennement dénommée AY n°1045 appartenant auparavant à la commune de Romorantin-Lanthenay.

L'acte d'achat entre Terres de Loire Habitat et la commune, en date du 09 septembre 2021, mentionnait l'absence de servitude.

Il semblerait que ce réseau ait été implanté sans autorisation préalable par la SCI NEVADA à son profit, propriétaire du tènement foncier voisin, sur lequel est implanté le magasin ALDI.

Fort de ce constat, il y a lieu de régulariser une servitude conventionnelle.

La servitude à constituer sur les parcelles de Terres de Loire Habitat est décrite comme suit :

- Une servitude de passage de canalisation et de réseau d'eaux pluviales grévant la parcelle actuelle AY n°1151, fonds servant, au profit des parcelles AY n°1046, AY n°1049, AY n°1051 et AY n°1058, propriétés de la SCI NEVADA ; fonds dominant.

A noter que la parcelle AY n°1151 est issue des documents modificatifs parcellaires publiés en 2022 sous les n°12205 et n°12806,

Cette servitude sera constituée, à titre réel, perpétuel et gratuit, pouvant s'exercer en tout temps et heures. Il est précisé que les préconisations et les frais nécessaires pour l'exercice de cette servitude de passage et d'entretien se détaillent comme suit :


- L'entretien, la réfection, et les travaux de l'assiette de la servitude seront supportés exclusivement par le propriétaire du fonds dominant et doit faire l'objet d'une validation par la collectivité qui a la compétence « eaux pluviales » sur le territoire communal et par Terres de Loire Habitat.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la création d'une servitude de passage de canalisation et de réseau eaux pluviales grévant la parcelle actuelle AY n°1151, fonds servants, au profit des parcelles AY n°1046, AY n°1049, AY n°1051 et AY n°1058, propriétés de la SCI NEVADA ; fonds dominant.
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de création de servitude, aux charges et conditions qu'il jugera convenables, ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

21) REHABILITATION TECHNIQUE DE 112 LOGEMENTS – 24 à 34 rue Christophe COLOMB
À BLOIS (PG 0125A3)

Les crédits alloués pour 2023 ont permis d'engager la réhabilitation de 112 logements, 24 à 34 rue Christophe COLOMB à BLOIS, pour un montant de **950 838 euros TTC** qui comprend des travaux de :

- **Amélioration thermique** : La réfection de la toiture terrasse avec renfort thermique ainsi que l'amélioration de la ventilation actuelle.
- **Sécurisation des locataires** : Le remplacement des portes palière d'ascenseur.

Prix de revient global

1) travaux	Entreprises	
Réfection toiture terrasse + renfort isolation	ASTEN	510 620
Amélioration de la ventilation (VMC)	AVIPUR	125 044
Remplacement portes palières ascenseurs	Non Attribué	206 780
Divers		42 122
sous-total travaux		884 566

2) honoraires

Coord S.P.S.		1 656
Bureau de contrôle		3 112
Maitrise d'Œuvre		15 112
Diagnostics amiante et plomb		5 031
Etude topographique/plans		1 477
sous-total études		26 388

Conduite d'opération		33 698
DO		5 055
Frais de Publicité		1 132

COUT TOTAL OPERATION 950 838

FINANCEMENT

TFPB		210 611
CEE		7 576
CDC PAM		732 651
		950 838

Ceci étant exposé, et après délibération le Conseil d'Administration :

- Approuve la réalisation de cette opération.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BERTRAND (pouvoir de M TOUZELET) - Mme DORVILLERS – Mme DUBREUIL – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme THUAULT) - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET – M LEJEAU – Mme LHERITIER (pouvoir de M BAUDU) – M QUILLOUT – M RACAULT - Mme ROMIANT – Mme SABBAR - M THIMOTHE Mme VACHER – Mme VANIER – Mme DEHEM, cheffe de service logement urbanisme DDT.

EXCUSES : M BAUDU (donne pouvoir à Mme LHERITIER) – M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M BERTRAND) – Mme THUAULT (donne pouvoir à Mme FONTAINE) – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M Le Préfet de Loir et Cher - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

22) PARTICIPATION DE TERRES DE LOIRE HABITAT AU FSL POUR L'ANNEE 2023

Depuis 1991, année de création du FSL (Fonds de solidarité pour le logement), Terres de Loire Habitat a toujours participé au fonctionnement du fonds.

En 2022, l'apport financier de Terres de Loire Habitat a été de 24 354 € (3 € /logement x 8 118).

Le FSL a versé à Terres de Loire Habitat :

Pour les secours accordés (au titre du maintien)

Le nombre de dossiers examinés favorablement en commission ces dernières années a été de :
45 en 2017 ; 36 en 2018 ; 70 en 2019 ; 45 en 2020 ; 46 en 2021 ; 33 en 2022.

Le montant des secours accordés a été de :

23 348 € en 2017 - montant moyen $23\,348 : 45 = 519$ €

17 041 € en 2018 - montant moyen $17\,041 : 36 = 473$ €

35 139 € en 2019 - montant moyen $35\,139 : 70 = 502$ €

24 162 € en 2020 – montant moyen $24\,162 : 45 = 537$ €

19 487 € en 2021 – montant moyen $19\,487 : 46 = 423$ €

16 698 € en 2022 – montant moyen $16\,698 : 33 = 506$ €

Pour les garanties versées :

Le nombre de dossiers examinés par la commission, ces dernières années, a été de :
162 en 2017 ; 44 en 2018 ; 62 en 2019 ; 32 en 2020 ; 39 en 2021 ; 59 en 2022

90 638 € en 2017 - montant moyen 90 638 : 162 = 559 €

21 781 € en 2018 - montant moyen 21 781 : 44 = 495 €

25 418 € en 2019 - montant moyen 25 418 : 62 = 410 €

19 509 € en 2020 – montant moyen 19 509 : 32 = 610 €

19 444 € en 2021 – montant moyen 19 444 : 39 = 498 €

29 313 € en 2022 – montant moyen 29 313 : 59 = 497 €

Après délibération, le Conseil d'Administration décide de porter la participation financière de Terres de Loire Habitat au fonds à hauteur de 24 357 € (3 € /logement x 8119).

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET