

BUREAU - CONSEIL D'ADMINISTRATION

TERRES DE LOIRE HABITAT
15 SEPTEMBRE 2025



DIRECTEUR GENERAL | ERIK LEDORGUET
DATE DE MISE EN LIGNE | 26 SEPTEMBRE 2025

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

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement –

**01) BLOIS – 8, 10 ET 12 RUE DE LAPEROUSE – RENOUVELLEMENT DE BAUX AU PROFIT DE LA
VILLE DE BLOIS (LOCAUX OCCUPES PAR LA REGIE DE QUARTIER DE BLOIS)**

La Ville de Blois est locataire de trois locaux commerciaux situés 8, 10 et 12 rue Lapérouse, depuis le 1^{er} janvier 1996. Ces locaux sont occupés par la Régie de Quartier. Les baux, d'une durée de 3 ans, prennent fin le 31 décembre 2025. La Ville de Blois a fait part de son souhait de renouveler les baux pour une nouvelle période de trois ans.

Le Conseil d'Administration avait accordé, le 3 octobre 1995, une minoration du loyer de 20%, du fait de la désaffectation du quartier, en raison des vols et dégradations dont avaient été victimes les précédents locataires, et afin de faciliter l'implantation de la Régie de Quartier.

Le Conseil d'Administration avait accepté la prise en charge par Terres de Loire Habitat, à titre exceptionnel de la moitié des travaux de mise en conformité pour l'accessibilité des personnes handicapées du local situé 12 rue la Pérouse, à usage de boutique de vêtements (établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie) et la répercussion du coût de l'autre moitié de ces travaux (24.000 €) par une majoration de 200 € de la mensualité du local 12 rue Lapérouse (sur une période de 10 ans), effective à compter de l'achèvement des travaux

Les conditions de location seraient les suivantes, pour les 3 locaux :

- Baux de 3 années, à compter du 1^{er} janvier 2026.
- Faculté de congé à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois.
- Loyer annuel après revalorisation au 1^{er} janvier 2026 du loyer annuel initial (variation indices ILAT 1^{er} trim. 2022 (120,73) et 1^{er} trimestre 2025 (137,29)) :
 - local 8 rue La Pérouse : = 7 181,57 €
 - local 10 rue La Pérouse : = 7 476,97 €
 - local 12 rue La Pérouse : = 10 507,74 €.
- A ce loyer s'applique la minoration de 20 %, prévue dans les baux initiaux et la TVA au taux en vigueur.
- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire, en fonction de l'augmentation de l'indice ILAT, l'indice de base étant l'indice ILAT du 1^{er} trimestre 2025 (137,29).

- Charges et taxes comprenant le chauffage collectif, la location des compteurs d'eau froide et d'eau chaude, la consommation d'eau froide et chaude suivant relevé, la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour le local 12 rue Lapérouse :

- Mensualité complémentaire de 200 € correspondant à la moitié des travaux d'accessibilité handicapés réalisés par Terres de Loire Habitat et répercutés au locataire (étalement sur 10 ans de la somme de 24.000 €)

Constatant la bonne exploitation des locaux par les occupants et l'intérêt que présente l'activité de la Régie de Quartier, il apparaît opportun d'accepter le renouvellement des baux pour une nouvelle période de 3 ans, aux conditions ci-dessus.

Les baux seraient signés par le Directeur Général ou son représentant.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration :

- Accepte le renouvellement des baux 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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

02) LAMOTTE-BEUVRON – 9 ET 16 RUE DE POMBALLON – AUTORISATION DE PRINCIPE
POUR DEMOLITION – PG 0019

Terres de Loire Habitat dispose de 50 logements sur la commune de Lamotte-Beuvron dont les périodes de construction s'échelonnent de 1958 à 1961, et 4 logements datent de 1996.

La majeure partie de ces logements se situe sur le secteur de la rue de Pomballon et rue des Joncs, ce sont 43 logements qui forment une unité urbaine, répartis comme suit :

- 7 logements individuels,
- 36 logements collectifs compris dans 5 bâtiments R+1.

Parmi cet ensemble, 2 bâtiments situés au n°9 et 16 rue de Pomballon, composés chacun de 4 logements sont particulièrement vieillissants et coûteux à entretenir, et ne correspondent plus au standard des logements actuels. Le mode constructif de ces bâtiments rend la réalisation d'une réhabilitation complexe et coûteuse, et nécessiterait d'importants travaux de désamiantage.

Compte tenu de l'ancienneté des bâtiments sur la commune de Lamotte-Beuvron, Terres de Loire Habitat souhaite y renouveler son offre de logements. En effet, près de 70% de la demande de logement social (*près de 110 demandes sont actives au 1^{er} sept. 2025*) qui s'exprime sur le territoire de la commune sollicite un logement de type individuel.

Par ailleurs, les parcelles sur lesquelles ces bâtiments sont implantés permettent d'envisager une opération de reconstruction valorisant l'ensemble de l'unité urbaine, puisque ce sont plus de 3 000 m² ainsi libérés.

Le bâtiment situé au 9 rue de Pomballon compte 1 seul logement occupé, les 3 autres logements étant vacants. Au n°16 rue de Pomballon, les 4 logements sont actuellement occupés.

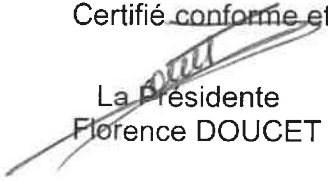
Terres de Loire Habitat prendra à sa charge les frais de déménagement et frais annexes (ouverture de compteurs, ...) à hauteur des règles de relogement prévues par l'ANRU.

Compte tenu de l'intérêt que présente une telle opération, le Bureau du Conseil d'Administration :

- Valide le principe de la démolition des 9 et 16, rue de Pomballon
- Autorise le Directeur Général à solliciter l'avis du Maire quant à ce projet, et adresser aux services de l'Etat un Dossier d'Intention de Démolir.

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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

03) BLOIS – FOYER LUMIERE – RENOVATION THERMIQUE ET RESTRUCTURATION DU BATI
POUR CREATION D'UNE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE : PRIX DE REVIENT
PREVISIONNEL - PLAN DE FINANCEMENT - PG 0089

Terres de Loire Habitat a approuvé par délibération n°15 dans sa séance du Conseil d'Administration du 20 juin 2023, la programmation de la réhabilitation thermique de l'ensemble du bâtiment et la restructuration du bâti pour la création d'une résidence intergénérationnelle gérée par le Conseil Départemental de Loir-et-Cher et le CIAS du Blaisois.

Terres de Loire Habitat a approuvé par délibération n°03 dans sa séance du Conseil d'Administration du 26 mars 2024, le transfert de la provision dédiée au renouvellement des composants et au gros entretien (PRCGE du foyer Mosnier rendue par le CIAS) d'un montant de 326 483 € pour contribuer au financement de la rénovation thermique et du projet intergénérationnel du foyer Lumière.

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

Charge foncière	0,00 €
Batiment	
Lot 1 - Désamiantage - Déplombage - Démolition - Maçonnerie - Gros œuvre	209 225,00 €
Lot 2 - ITE Façade	432 031,68 €
Lot 3 - Etanchéité	51 000,00 €
Lot 4 - Serrurerie	156 993,75 €
Lot 5 - Menuiseries intérieures - Plâtrerie - Faux plafonds	129 683,32 €
Lot 6 - Revêtements intérieurs	396 677,86 €
Lot 7 - Electricité	107 403,44 €
Lot 8 - Chauffage - Plomberie	731 486,00 €
Lot 9 - Ventilation	198 746,00 €
Lot 10 - Réhabilitation des colonnes EU/EV	79 910,91 €
Lot 11 - Isolation	51 394,60 €
Honoraires	345 623,00 €
Révision de prix - Divers et imprévus	371 504,67 €
Prix de Revient Prévisionnel H.T	3 261 680,23 €

Prix de Revient Prévisionnel total (T.T.C) 3 499 302,69 €
arrondi à : **3 499 300,00 €**

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

Prêt SOCIAL Banque Postale	1 838 114,00 €
Prêt PAM	418 521,00 €
Prêt Action Logement	51 096,00 €
Subvention ANRU	19 241,00 €
Subvention Agglopolys	117 000,00 €
Subvention région	62 000,00 €
Subvention CARSAT - CNAV	457 003,00 €
CEE	20 000,00 €
PGR Mosnier	326 483,00 €
PGR Lumière	189 842,00 €
Financement total	3 499 300,00 €

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.

Le Bureau du 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 ;
- Définir le montant de la redevance selon les conditions économiques de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

Commune de LE CONTROIS EN SOLOGNE (41)

Propriété de la SAS COHERENCES

Lieu-dit : La Plaine de Fresnes

Section CM - Parcelles n° 214, 215, 224, 225 et 226

(divisées en 228 à 230)

Application du D.M.P.C. n°2286G

Plan de Division

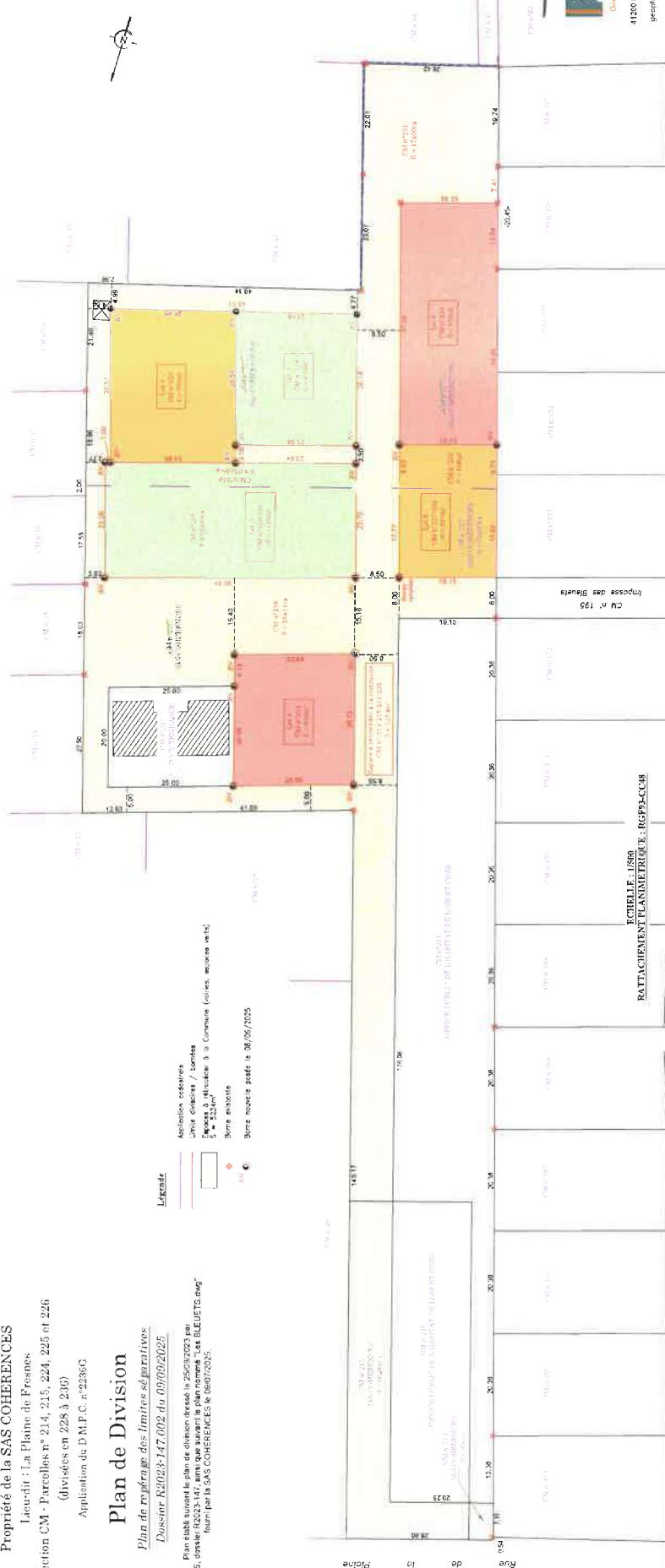
Plan de répartition des limites séparatives

Dossier R2023-147.002 du 09/09/2025

Plan établi suite au plan de division dressé le 25/04/2023 par
GEOPLUS, géomètre-expert, inscrit au tableau des BUREAUX
fourni par la SAS COHERENCES le 06/07/2025.

Legende

- Application cadastre
- Unité cadastrale / Limites
- Exposés à réviser à la Commune (coulée, muraine verte)
- Borne existante
- Borne nouvelle posée le 06/05/2025



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

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

04) LE CONTROIS-EN-SOLOGNE – VEFA – RUE DE LA PLAINE DE FRESNES – CONSTRUCTION
DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS PLAI ET PLUS – MODIFICATION DE L'ACQUISITION
DE LA TRANCHE 2 DU PROGRAMME A LA SAS COHERENCES SOUS VENTE EN L'ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT – PG 0617

Terres de Loire Habitat a approuvé, par la délibération n°15 dans sa séance du Conseil d'Administration du 17 décembre 2024, l'acquisition sous forme de vente en l'état futur d'achèvement de 6 pavillons situés rue de la Plaine de Fresnes sur la commune du Controis-en-Sologne constituant le deuxième projet de construction sur ce lotissement. 15 pavillons achetés par Terres de Loire Habitat sont actuellement en phase d'achèvement.

Cette délibération faisait suite aux délibérations de programmation sur ce projet n° 10 du Conseil d'Administration du 14 septembre 2021, n° 22 du Conseil d'Administration du 16 juin 2022, n° 12 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 et n° 24 du Conseil d'Administration du 26 mars 2024.

Un recours a été déposé pour contester le permis de construire des 6 logements nécessitant le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif afin de modifier l'implantation de 2 logements. Ces deux logements seront implantés sur une nouvelle parcelle issue de la parcelle CM 226.

Afin de mettre en cohérence le projet avec le permis de construire modificatif, il convient de modifier les références cadastrales de la délibération d'acquisition n° 15 du Conseil d'Administration du 17 décembre 2024 comme suit :

« L'opération sera réalisée sur les parcelles suivantes :

- CM 234 – lot 4 du lotissement – 618 m²
- CM 233 – lot 6 du lotissement – 919 m² ».

Ces parcelles sont matérialisées en rouge sur le plan de division ci-annexé. Le document d'arpentage est en cours de validation auprès du service du cadastre.

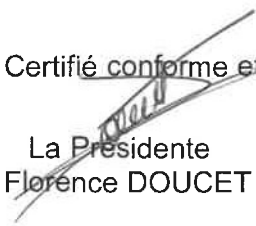
L'ensemble des autres informations et dispositions indiquées dans la délibération n°15 du Conseil d'Administration du 17 décembre 2024 restent inchangées.

Le Bureau du Conseil d'Administration :

- Approuve la modification des références cadastrales de l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement auprès de la SAS Cohérences de 6 logements locatifs sociaux au Controis-en-Sologne, rue de la Plaine de Fresnes ;
- Autorise le Directeur Général ou son représentant, à signer la régularisation de ces références cadastrales à l'acte de réitération du contrat de réservation signée le 31 décembre 2024.

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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

05) LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR – VEFA – JARDILAND – CONSTRUCTION DE 38 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX DECOMPOSES EN 30 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 8 LOGEMENTS
INDIVIDUELS : PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL – PLAN DE FINANCEMENT – LOYERS
PG 0630

Terres de Loire Habitat a approuvé par délibération n° 03 dans sa séance du Bureau du Conseil d'Administration du 13 septembre 2024, la programmation du projet de construction de 38 logements locatifs sociaux individuels en VEFA, sur l'ancien site de « Jardiland », situé à l'angle de la route Nationale et du chemin de la Borde à la Chaussée-Saint-Victor (41260).

Par délibération n° 09 du Conseil d'Administration du 25 mars 2025, Terres de Loire Habitat a approuvé l'acquisition de ces 38 logements.

Après la signature du contrat de réservation, l'acquisition, pour les 38 logements, auprès de la SCCV LA CHAUSSEE SOMMELIERS est de 6 208 854,40 € HT, soit un montant total de 6 726 546,69 € TTC.

Le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Prix d'acquisition VEFA	6 726 546,69 € T.T.C
dont Charge foncière	1 681 636,67 € T.T.C
dont Bâtiment et honoraires	5 044 910,02 € T.T.C
Conduite d'opération (sur partie bâtie)	80 718,69 € T.T.C
Frais d'acquisition	75 673,95 € T.T.C

	=====
<i>Prix de Revient Prévisionnel T.T.C.</i>	6 882 939,33 €
Arrondi à	6 882 939 €

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

Prêt PLUS Construction	2 591 002 €
Prêt PLUS Foncier	998 600 €
Prêt PLAI Construction	1 467 243 €
Prêt PLAI Foncier	583 500 €
Subvention Etat DDT 41	212 300 €
Subvention EPCI	342 000 €
Fonds propres	688 294 €
	=====
Financement total	6 882 939 €

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.

Le Bureau du 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 :
 - 6,79 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLUS** (*valeur janvier 2025*)
 - 5,87 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLAI** (*valeur janvier 2025*)
 - 35 €** par mois pour les garages **PLUS** (*valeur janvier 2025*)
 - 17,50 €** par mois pour les garages **PLAI** (*valeur janvier 2025*).

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 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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

06) BLOIS – SDIS – 15 AV. GUTENBERG – 36 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS :
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL - PLAN DE FINANCEMENT – LOYERS - PG 0607

Terres de Loire Habitat a approuvé par délibération n° 07 dans sa séance du Conseil d'Administration du 17 juin 2021, la programmation de la démolition de 24 logements et de la réhabilitation de 36 logements sur le site des anciens logements du Service Départemental d'Incendie et de Secours de loir et Cher situés au 15 de l'avenue Gutenberg à Blois.

Terres de Loire Habitat a approuvé par délibération n° 08 dans sa séance du Conseil d'Administration du 17 juin 2021, l'acquisition de 60 logements vacants.

A l'issue de la consultation des entreprises de travaux pour la démolition de 24 logements et de la réhabilitation de 36 logements, le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Charge foncière	1 640 314,26 €
dont :	
Lot 1 - Démolition - Désamiantage	362 961,00 €
Lot 11 - Isolation	610 847,00 €
Batiment	
Lot 1 - Désamiantage	276 663,00 €
Lot 2 - Façades	786 767,47 €
Lot 3 - Chauffage - Plomberie	279 494,90 €
Lot 4 - Menuiseries extérieures	527 514,00 €
Lot 5 - Electricité	334 730,04 €
Lot 6 - Revêtements	698 095,88 €
Lot 7 - Isolation	51 247,73 €
Lot 8 - Ventilation	67 815,00 €
Lot 9 - Serrurerie	78 548,00 €
Lot 10 - Couverture	70 456,56 €
Honoraires	439 269,15 €
Divers et imprévus - 13 %	412 300,00 €
Prix de Revient Prévisionnel H.T	5 663 215,99 €

Prix de Revient Prévisionnel total (T.T.C) 5 934 603,68 €
arrondi à : **5 934 700,00 €**

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

Prêt PLAI Construction	3 410 726,00 €
Prêt PLAI Foncier	1 404 600,00 €
Prêt Action Logement	102 000,00 €
Subvention Département	45 000,00 €
Subvention Convention Région - Département	350 000,00 €
Subvention Etat	500 400,00 €
CEE	67 974,00 €
Subvention Action Logement	54 000,00 €
Financement total	5 934 700,00 €

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.

Le Bureau du 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 ;
- Définir le montant de la redevance selon les conditions économiques de la présente délibération.

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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

07) POUILLE – ROUTE DE CERE-LA-RONDE – CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX – ACQUISITION DU FONCIER AUPRES DE LA COMMUNE DE POUILLE – PG 0623

Par délibération n° 21 du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023, Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation de la construction de 10 logements locatifs individuels route de Céré-la- Ronde à Pouillé.

Le foncier sur lequel seront construits les dix logements représente une superficie de 4 294 m².

Il est cadastré :

- section AR n° 290, lieudit Les Biefs, d'une superficie de 795 m²,
- section AR n° 291, lieudit Les Biefs, d'une superficie de 328 m²,
- section AR n° 292, lieudit Les Biefs, d'une superficie de 683 m²,
- section AR n° 293, lieudit Les biefs, d'une superficie de 619 m²,
- section AR n° 734, lieudit Les Biefs, d'une superficie de 1 869 m².

Terres de Loire Habitat réalisera à ses frais, les travaux d'aménagement rendus nécessaires (création d'une voirie et d'espaces de stationnement), la viabilisation des terrains ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales pour la construction des 10 logements. Ces espaces communs seront rétrocédés à la commune à l'issue des travaux.

Le pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques a émis, en date du 24 juillet 2025, un avis référencé OSE 2025-41181-50304.

Le foncier étant totalement à aménager et à viabiliser, la valeur vénale est estimée au prix de 34 352 € HT, soit 8,28 €/m² HT.

Cependant, compte tenu de la nature du projet (construction de logements locatifs aidés pour l'accueil de nouveaux ménages de tailles et aux revenus variés sur la commune) et de l'importance des travaux de viabilisation nécessaires, le prix d'acquisition de ces parcelles à la Commune de Pouillé est arrêté à l'euro symbolique. La vente est ainsi consentie à un prix inférieur à celui fixé par la direction de l'immobilier de l'Etat, considérant les motifs d'intérêt général et les contreparties suffisantes.

Maître Laura Denis, notaire à BLOIS, représentera Terres de Loire Habitat.

La Commune de POUILLE sera représentée par l'Office notarial TAYLOR, notaires associés, à Saint-Aignan-sur-Cher.

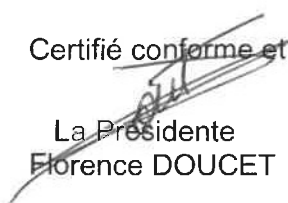
Les frais d'acte, de rédaction et de publication seront supportés par Terres de Loire Habitat.

Le bureau du Conseil d'Administration :

- Accepte l'acquisition du terrain auprès de la Commune de POUILLE aux conditions indiquées ci-dessus,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'avant-contrat et l'acte d'acquisition, ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

TERRES DE LOIRE HABITAT

18, avenue de l'Europe

41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

**09) FIXATION DU PRIX DE VENTE ET DU DÉLAI DE REMISE DES OFFRES SUITE A L'ABSENCE
D'OFFRE POUR LE LOGEMENT SITUE A SOUVIGNY-EN-SOLOGNE – 12 ALLEE DE LA
CHATAIGNERAIE – PG 0509 – LOT 1104**

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 pour le logement vacant situé 12, allée de la châtaigneraie à Souvigny-en-Sologne, le comité d'engagement du 3 mars 2025 a défini un prix de vente sur la base des prix de vente observés de logements comparables et un délai de remise des offres comme suit :

N° Pg	Adresse	Lot	Type	Prix de vente proposé	Délai de remise des offres
0509	12 allée de la châtaigneraie	1104	4	110 000 €	3 mois

Le Conseil d'Administration par délibération n° 8 du 25 mars 2025 a validé ces propositions.

La dernière mesure de publicité a été mise en œuvre le 26 mai 2025.

En date du 28 août 2025, aucune offre n'a été transmise à Terres de Loire Habitat.

Il est proposé de relancer la publicité prévue à l'article R443-12 du CCH, selon les conditions, de prix de vente et du délai de remise des offres, modifiées comme suit :

N° Pg	Adresse	Lot	Type	Prix de vente proposé	Délai de remise des offres
0509	12 allée de la châtaigneraie	1104	4	100 000 €	4 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.

Le Bureau du Conseil d'Administration :

- Valide le prix de vente proposé et le délai de remise des offres,
- Prend acte de la possible variation entre le prix de vente proposé et le prix de vente effectif,
- Autorise le Directeur général ou son représentant à signer le compromis de vente puis l'acte de vente ainsi que tout document s'y rapportant pour le logement cité 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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

10) COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°25 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 17 DECEMBRE 2024 - APPROBATION DU PROGRAMME DE REMPLACEMENT
DE COMPOSANTS POUR LES ANNEES 2025-2026-2027

Dans le cadre du renouvellement du contrat d'entretien des ascenseurs pour la fin d'année, Terres de Loire Habitat a décidé d'inclure les travaux d'améliorations de 2 ascenseurs. Pour cela des diagnostics techniques sont à prévoir sur 2025. Il y a lieu d'ajouter ces adresses au programme initial

Commune	Ensemble (...)	Bat (...)	Adresse	NATURE DES TRAVAUX	PRIX DE REVIENT	DEPENSES 2025	DEPENSES 2026
MONTRICHARD	0231	03	1 Bis rue Basse Nanteuil	EQUIPEMENTS : sous contrat (ascenseur)	53 531	1 500	52 031
VENDOME	0301	01	2bis Résidence des Capucins	EQUIPEMENTS : sous contrat (ascenseur)	65 204	3 500	61 704
EQUIPEMENTS : sous contrat (ascenseur)					118 735	5 000	113 735

Le Bureau du Conseil d'Administration :

- Approuve ces ajouts de travaux au programme de remplacement de composants.

Les consultations pour la réalisation de ces travaux seront lancées conformément au code de la commande publique et les marchés seront signés 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.

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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

11) REHABILITATION THERMIQUE ET TRAVAUX D'AMELIORATION CONCERNANT
126 LOGEMENTS COLLECTIFS CHEMIN DES LANDES, RUE PIERRE ET MARIE CURIE ET
RUE LOUIS ET AUGUSTE LUMIERE A BLOIS – PG 0045B1

Terres de Loire Habitat a approuvé, par délibération n°20 du conseil d'administration du 14 décembre 2021, la réhabilitation thermique et travaux d'amélioration de 126 logements collectifs Chemin des Landes, rue Pierre et Marie Curie et rue Louis et Auguste Lumière à BLOIS.

Terres de Loire Habitat a approuvé, par délibération n°16 du conseil d'administration du 25 mars 2025, le programme de l'opération et son financement concernant les 126 logements, pour passer d'un classement énergétique D à un classement énergétique B et répondre à l'exigence du niveau BBC.

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

Charge foncière	8 957 €
Travaux	6 439 469 €
Honoraires	732 315 €
Révision de prix	289 776 €
Prix de revient total	7 470 517 €

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

Subvention Action Logement	226 569 €
Subvention Région	252 000 €
Subvention ANRU	209 229 €
Eco Prêt - CDC	1 449 000 €
PRET PAM	4 058 640 €
Fonds Propres (dont TFPB + CEE)	1 275 079 €

TOTAL Financement **7 470 517 €**

A l'issue des travaux le loyer annuel des logements sera revalorisé (hors variation de l'IRL et de l'augmentation générale votée en CA) selon le tableau ci-dessous :

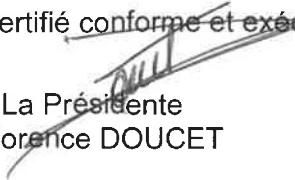
PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	PRIX AVANT TRAVAUX €/m²/ans	PRIX APRES TRAVAUX €/m²/ans
0045	01	Chemin des Landes	29,63	34,07
0045	02	Rue Pierre et Marie Curie	30,77	35,38
0045	03	Rue Louis et Auguste Lumière	33,78	38,72

Ceci étant exposé, le Bureau du Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement,
- Autorise le Directeur Général à contracter les différents prêts.

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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

12) PROTOCOLE TRANSACTIONNEL POUR LE REGLEMENT D'UN LITIGE ENTRE TERRES
DE LOIRE HABITAT ET L'ENTREPRISE SAPIAN

L'entreprise SAPIAN est titulaire du marché, lot n°1, secteur Val de Loire, soit le marché n° 20089 (période d'exécution du 01/11/2021 au 31/12/2025).

Dans le cadre de l'exécution du marché, l'entreprise a en charge l'entretien des V.M.C des bâtiments d'habitation collective sis rue Marcel Doret et rue Michel Détroizat à Blois.

Courant septembre et octobre 2024, des locataires ont signalé un problème d'humidité dans leur logement possiblement attribuable à un dysfonctionnement de la ventilation et/ou à un défaut d'entretien dans le cadre des interventions préventives prévues au contrat.

Ces réclamations ont été transmises à l'entreprise SAPIAN pour demande d'intervention.

La demande d'intervention inclut une visite chez le(s) locataire(s) concerné(s) afin de vérifier les débits ainsi que le contrôle du groupe moteur et du réseau aéraulique.

A ce titre l'entreprise SAPIAN s'exposait à la mise en œuvre de pénalités prévues au CCAP pour défaut d'intervention ou intervention tardive ; Le montant estimé de cette pénalité était alors de 11 300 euros considérant les jours de retard et l'indemnité forfaitaire.

Cependant, les bâtiments de ces groupes immobiliers construits dans la décennie 1970 n'ont pas fait l'objet de réhabilitation thermique. Aussi il subsiste un défaut global d'isolation et des ponts thermiques propices à favoriser les conditions de dégradation des embellissements dans les logements. Les installations collectives de ventilation ont été installées en 2012.

Par ailleurs, des visites de logements réalisées conjointement avec les représentants de Terres de Loire Habitat et SAPIAN ont montré que dans un certain nombre de logements, les entrées d'air avaient été bouchées par les locataires. Ceci ayant pour effet, d'une part d'accentuer les désordres notamment lors d'un hiver relativement froid et humide et d'autre part, d'entraîner le dérèglement de l'équilibre des débits d'air du système pour l'ensemble du bâtiment.

Certains désordres constatés et photographiés montrent une ampleur des désordres touchant également les pièces sèches ; ce qui indique clairement que le problème est antérieur à la panne de VMC et pose la question de l'usage anormal du logement.

Un tableau récapitulatif des réclamations, des logements touchés (ou déclarés comme tels), des retards, avec estimation des travaux de réfection, a été établi la négociation.

L'estimation des travaux a été réalisée par le chef de secteur sur la base de métrés et valorisée à partir des tarifs pratiqués dans le cadre du marché à bons de commande « peinture » en cours utilisé par l'Agence Val de Loire [TDLH].

1. Indemnité transactionnelle

A la suite de la réunion des deux parties du 9 avril 2025 et des échanges de mails lui faisant suite, ainsi qu'à l'appui des visites sur site des deux parties, la conciliation se conclut sur la mise en place d'un accord amiable.

Dans le cadre de cet accord, SAPIAN propose de prendre en charge financièrement les travaux de réfection des embellissements des pièces humides des 4 logements concernés soit 6314, 5413, 5042, 5123 pour un montant de 2 038 €. Cette proposition a reçu l'accord de principe de l'Agence Val de Loire le 15 mai 2025.

Dans ce contexte l'accord transactionnel forfaitaire et définitif porterait sur le versement d'une somme de deux mille trente-huit euros (2 038 €) à la charge de l'entreprise SAPIAN.

2. Conclusion

Considérant la bonne foi de l'entreprise SAPIAN dans ce litige et leur volonté de procéder à réparation de celui-ci à travers le versement de l'indemnitaire forfaitaire ci-dessus, le Bureau d'Administration :

- Accepte la transaction proposée entre les deux parties,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le protocole transactionnel qui sera rédigé selon les termes précités à la suite de l'accord du bureau du Conseil d'Administration.

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
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU BUREAU
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. GOUET) – M HUGUET
M LEJEAU (pouvoir de Mme LHERITIER) - Mme ROMIANT

EXCUSES : Le Vice-Président Philippe GOUET (donne pouvoir à Mme DOUCET) – Mme LHERITIER
(pouvoir à M. LEJEAU) – M. BERTRAND

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine
Mme HUBERT-ANET, responsable service développement

13) CONVENTION D'HONORAIRES DES COMMISSAIRES DE JUSTICE DANS LE CADRE
DU PILOTAGE DU RECouvreMENT CONTENTIEUX HORS COMPETENCE TERRITORIALE

Terres de Loire Habitat s'engage dans une démarche d'optimisation des contentieux avec ses clients défaillants.

Le recouvrement forcé est une compétence exclusive des commissaires de justice prévu par l'article L122-1 du code des procédures civiles d'exécution.

La compétence territoriale des commissaires de justice est fixée au ressort de la cour d'appel dans laquelle ils exercent (article 1 décret 2021-1625 du 10 décembre 2021 relatif à la compétence des commissaires de justice).

Les locataires partis de Terres de Loire Habitat sont disséminés sur l'ensemble du territoire national. Certains ont déménagé hors compétence territoriale de l'huissier instrumentaire.

Pour permettre de maintenir le pilotage des dossiers auprès du commissaire de justice instrumentaire en charge du recouvrement, il est proposé de signer une convention d'honoraires avec Me SOUSA, commissaire de justice en résidence à Contres.

Cet honoraire relève d'une mission non tarifée dont l'objet non limitatif comprend l'ensemble des prestations suivantes :

- Ouverture et enregistrement du dossier dans le logiciel dédié,
- Recherches nécessaires à la confirmation de la situation et de l'adresse du débiteur,
- Relances et prises de contact dans la mesure du possible,
- Transmission du dossier complet au commissaire de justice territorialement compétent,
- Enregistrement sur la plateforme dédiée *Delivract*,
- Suivi du dossier depuis sa réception jusqu'à son traitement par le commissaire de justice territorialement compétent,
- Vérification des honoraires, demande de rectification si nécessaire,
- Gestion comptable du règlement,
- Information du suivi à Terres de Loire Habitat.

Outre ces prestations, la convention permet de :

- Sécuriser la transmission des titres exécutoires nécessaires à la poursuite du recouvrement au commissaire de justice territorialement compétent,
- Soulager la charge de travail des services de Terres de Loire Habitat (service relations sociales et contentieux – comptabilité – trésorerie) en bénéficiant d'un interlocuteur unique.

L'honoraire libre proposé par Me DE SOUSA s'élève à 61 € hors taxe par dossier.

Compte tenu de l'intérêt que présente une telle convention, pour faciliter et sécuriser l'activité de recouvrement, le Bureau du Conseil d'Administration :

- Autorise le Directeur Général à signer une convention d'honoraires avec Me DE SOUSA et de fixer un honoraire libre plafonné à 61 € hors taxe par dossier, lorsque le locataire réside hors du ressort de la Cour d'Appel d'Orléans.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET