

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise **FLEURET-PAGNOUX** Présidente

Autres membres présents :

Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace le précédent envoi

1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 18 Décembre 2024

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 18 décembre 2024.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

BUREAU
DU 18 Décembre 2024

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Monsieur **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

BUREAU

MERCREDI 18 Décembre 2024 à 8 H 30

**Salle des Comissions
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 20 Novembre 2024

DIRECTION GENERALE (DG)

Convention d'occupation Temporaire Locaux LAFAYETTE
Diminution du capital Social SCCV OCAR régularisation montant de part
Convention Puy Mou parcelles ZB 54 57 59 et 61

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

Accord RGPD Afipade et l'Office
Validation Prix de vente Patrimoine 2025
Note d'information location local commercial

DIRECTION FINANCIERE (DF)

Fixation prix de vente VEFA Opération CAP ROSCELLA
Fixation prix BRS Opération BABYLONE
Fixation des prix de vente et bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA ARPEGE
LLS et BRS

Madame la Présidente ouvre la séance à 08 H 35

1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 20 Novembre 2024

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 20 Novembre 2024.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.

DIRECTION GENERALE (DG)

N°2 Convention d'occupation temporaire des locaux Village Vacances Lafayette

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu l'avenant n°5 à ladite convention en date du 22 mai 2019 portant le terme de la convention au 31 octobre 2024 ;

Vu le protocole de fin de bail avec la Ligue de l'Enseignement 17 signé le 31 mai 2024 ;

Vu l'avenant au protocole de fin de bail avec la Ligue de l'Enseignement 17 signé le 20 septembre 2024

Vu l'article 29 de la loi portant évolution du logement et de l'aménagement du territoire dite ELAN n°2018-1021 adoptée le 23 novembre 2018.

Vu la délibération du Bureau du 20 novembre 2024 autorisant la signature de conventions temporaires d'occupation avec le Stade Rochelais et l'Association Altéa ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que conformément au protocole de fin de bail et son avenant sus visés, la gestion de l'Etablissement Village Vacances par la Ligue de l'Enseignement 17, prend fin le 15 décembre 2024.

Par décision en date du 22 mai 2024 le Conseil d'Administration s'est prononcé pour confier la gestion du site de manière temporaire à VVF en tant que futur coacquéreur.

Suite à la décision de VVF de ne pas assurer la gestion après le départ de La Ligue 17, l'Office doit donc prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'occupation minimale et la sécurité du site.

L'association UFOLEP 17 (Union Française des Œuvres Laïques d'éducation Physique) a fait savoir à l'Office qu'elle avait occupé des bureaux dans les locaux du site Lafayette alors géré par la LIGUE 17 et qu'elle avait besoin de poursuivre son activité.

L'UFOLEP est une structure associative fédérale qui développe notamment des projets d'éducation par la pratique sportive. Ses engagements suivent 4 axes d'intervention :

- La vie sportive
- L'éducation par le sport,

- La réduction des inégalités d'accès à la pratique sportive
- L'insertion sociale et professionnelle

Afin de prévenir les occupations illicites pendant la période hivernale, comme le prévoient les dispositions de l'article 29 de la loi ELAN susvisée, il est donc proposé d'établir une convention d'occupation temporaire avec l'association UFOLEP 17 à compter du 18 décembre 2024 jusqu'à la conclusion de la vente.

La location porte sur un local « Salle Coligny » d'une surface d'environ 45m² au rez-de-chaussée du bâtiment C pour un loyer mensuel de 540€ TTC

Le projet de convention d'occupation temporaire est joint en annexe à la présente délibération.

..\Convention d'occupation temporaire UFOLEP.doc

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'occupation temporaire avec l'association UFOLEP 17.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce projet de convention à l'unanimité.

N°3 Diminution du capital social SCCV OCAR régularisation du montant de part

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu l'article L 421-1 10° du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant la participation des Offices Publics de l'Habitat à des sociétés civiles de construction vente ;

Vu l'article R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation exigeant l'accord préalable de la collectivité de rattachement et du conseil d'administration ;

Vu la délibération du Bureau n°5 du 21 janvier 2021 autorisant la constitution de la Société civile de construction vente (SCCV) entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, EDEN promotion et URBAN STORY ;

Vu la délibération du Bureau n°2 du 12 juillet 2023 autorisant l'augmentation du capital de la SCCV ;

Vu les statuts de la SCCV signés par les associés le 20 mai 2021 et plus particulièrement son article 8 ;

Vu le PV de décision unanimes des associés en date du 20 juillet 2023 ;

Vu la délibération en date du 20 novembre 2024 devant les membres du Bureau portant sur la diminution du capital social de la SCCV Ocar ;

Exposé des motifs

Il est rappelé aux administrateurs que le sujet a été délibéré le 20 novembre 2024.

Considérant la décision unanime des partenaires en date du 20 juillet 2023 dont il n'avait pas été tenu compte pour la délibération en date du 20 novembre 2024.

Considérant qu'au sein de cette décision, les partenaires ont porté la valeur nominale de chacune des parts sociales de 1€ à 1,20€. Cette élévation de valeur nominale est consécutive à l'augmentation du capital social qui avait été acté précédemment.

La participation de l'Office, suite à la diminution du capital social bascule donc à 420 000€ soit 350 000 parts à 1,20€ la part.

Délibération

En conséquence, la Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

➤ prendre acte de la précision apportée sur le nombre de parts et la valider ;

➤ signer tout acte utile ;

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

N°4 Convention acquisition parcelles ZB N°54 57 59 et 61 FIEF DES JARRIES Lagord

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau en date du 19 juin 2024, portant sur l'acquisition de parcelles sur la commune de Puy Mou ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle aux membres du Bureau que l'Office souhaite se porter acquéreur d'un bien immobilier dont est actuellement propriétaire la commune de Lagord.

La Présidente rappelle l'accord donné au Directeur général par délibération en date du 19 juin 2024 de se porter acquéreur des parcelles situées au Fief des Jarries à Lagord, cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61 pour une superficie de 43 130m² pour un montant de 2 803 450€ (pas de TVA).

Au sein de la précédente délibération il était précisé que les conditions liées à l'archéologie préventive, aux études de sols... et classiquement apposées dans une clause résolutoire de l'acte feraient l'objet d'une convention à part entre l'Office et la commune de Lagord.

L'objet de la présente délibération est donc de valider le contenu de la convention (annexée à la présente).

La convention permet d'identifier les modalités de résolution des aléas qui pourraient survenir, sans que ces derniers ne remettent en cause la vente définitive desdites parcelles (sauf hypothèses prévues par la loi).

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser la signature de la convention entre la commune de Lagord et l'Office Public de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

..\convention-Puy-Mou-projet VF.docx

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette convention à l'unanimité.

DIRECTION RELATION CLIENTELE (DLC)

N°5 Accord RGPD adhérents de l'Afipade et l'Office Public de l'Habitat durée de conservation

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Exposé des motifs

Dans le cadre de son activité de gestionnaire du fichier partagé et de la mise à disposition de l'outil Imhoweb, l'AFIPADE est amené à échanger des informations sur les demandeurs de logement avec ses Adhérents/Partenaires le positionnant comme Responsable de traitement ou Sous-Traitant vis-à-vis de ses Adhérents/Partenaires.

Afin de préciser le statut des parties et les obligations qui en découlent, l'AFIPADE propose à la signature une convention qui fixe les obligations des Parties entre elles et vis-à-vis des personnes physiques dont les Données à Caractère Personnel sont traitées.

Le document prendra effet à compter de sa signature et restera applicable durant toute la durée de collaboration, c'est-à-dire pendant toute la durée de la relation contractuelle et au-delà tant qu'il y aura entre les Parties des échanges de Données à Caractère Personnel. Cet accord sera annexé à la convention d'adhésion à l'AFIPADE ainsi que le document définissant les durées de conservations des données qui retrace leur cycle de vie et identifie leurs durées de conservation.

Etant précisé que la convention, ayant trait à la protection des données, a été présenté pour avis au Délégué à la Protection des Données de l'Office, à savoir SRC solution. Celui-ci a donné un avis favorable étant le DPO également de l'AFIPADE.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'accord entre les parties relative au traitement des données à caractère personnel des demandeurs et leurs durées de conservation.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette accord à l'unanimité.

N°6 Validation prix de vente de patrimoine 1^{ère} session 2025

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration approuvant la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 en date du 20 Mai 2021,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle approuvant la Convention d'Utilité Sociale en date du 10 Juin 2021,

Vu la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 signée le 9 Février 2022,

Exposé des Motifs

La Présidente expose que conformément aux objectifs du plan de vente validé par la Convention d'Utilité Sociale conclue entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office poursuit son engagement mesuré de ventes.

Il est proposé de mettre en vente lors de la première session de vente 2025, deux appartements vacants situés dans la résidence St Eloi Nouveau du 14 Rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle ainsi que cinq appartements situés au 1-7 rue de la Vendée à La Rochelle et un pavillon à La Rochelle.

Deux biens situés Rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, vont faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont les estimations ont été réalisées à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17% est appliquée et six autres biens sur lesquels une décote sur le prix du marché actuel variable (entre 0 et 20%) est appliquée en fonction de la superficie du terrain ou/et l'état du logement.

Ces deux logements ont fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (- 17%)	Prix plancher
38 St Eloi Nouveau	3807A08(T3)	14 JP Blanchard n°8 + pk82	236 075 €	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3807A13(T2)	14 JP Blanchard n°13+pk113	206 511 €	171 500 €	166 500 €

Ces six logements ont fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix planche
033 – Port Neuf 30-31	3031A02	1 Vendée – lgt 2	227 465 €	182 000 €	177 000
033 – Port Neuf 30-31	3031A03	1 Vendée – lgt 3	238 238 €	214 500 €	209 500
033 – Port Neuf 30-31	3031A05	1 Vendée – lgt 5	238 238 €	214 500 €	209 500
033 – Port Neuf 30-31	3030A07	5 Vendée – lgt 7	238 238 €	214 500 €	209 500
033 – Port Neuf 30-31	3030B02	7 Vendée – lgt 2	247 520 €	198 000 €	193 000
094 – Laleu- Les Guiardes	5101K18	18 Jacques Prévert	230 640 €	219 000 €	218 000

Ces ventes nous permettront de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

délibérations\Annexe à la délibération N°6.docx

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- De fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente des logements identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité

Note d'information N°1 location local commercial

Exposé des motifs

- Le local commercial (9050) situé au 3 perspective de l'Océan à La Rochelle, précédemment loué depuis le 12 juillet 2019 à Madame RAHEB dans la vente à distance a changé de locataire au 1^{er} novembre 2024. La nouvelle locataire Madame ABRIL, dirigeante de la société DERM CENTER transformera le local en institut de soins technico-esthétiques.

Conclusion

La Présidente demande au Bureau de prendre note de ces informations

Le Bureau prend acte de cette information.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

N°7 Fixation prix de vente Acquisition de 12 logements locatifs sociaux et 6 logements en BRS en VEFA Opération CAP ROSCELLA Rue Emile Normandin La Rochelle

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération n°8 du Bureau de l'Office en date du 12 juillet 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux et 6 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue Emile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA ».

Vu le contrat de réservation en VEFA de 6 logements BRS signé le 25 juillet 2023

Vu l'avenant au contrat de réservation en VEFA de 6 logements BRS signé le 21 décembre 2023

Exposé des motifs

Partie OFS-BRS :

L'OPH étant agréé OFS, il a la compétence pour gérer des BRS. Le prix de revient de l'opération sera comptabilisé selon les règles spécifiques au BRS, c'est-à-dire en séparant la partie OFS/foncier et la partie OFS/BRS.

Le prix de revient OFS prévisionnel partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Travaux	1 027 936 €	91%
Honoraires et imprévus	99 425 €	9 %
Total	1 127 361 €	100 %

Le prix de revient OFS prévisionnel partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	117 625 €	92 %
Honoraires	10 585 €	8 %
Total	128 210 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Prêt CDC GAIA	128 210 €	100 %
Total	128 210 €	100 %

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 501 €/m² de SU.

Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente prévisionnel des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
C001	T3	68,00	74,00	2 905 €	215 000 €
C002	T3	68,00	74,00	3 041 €	225 000 €
C101	T3	68,10	77,04	2 791 €	215 000 €
C102	T3	68,10	76,97	2 819 €	217 000 €
C201	T3	68,10	77,04	2 791 €	215 000 €
C202	T3	68,10	77,04	2 817 €	217 000 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.18 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
C001	T3	68,00	74,00	1.18	80,24 €
C002	T3	68,00	74,00	1.18	80,24 €
C101	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €
C102	T3	68,10	76,97	1.18	80,36 €
C201	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €
C202	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus (4 501 €/m² de SU), et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

N°8 Fixation prix de commercialisation de 3 logements en BRS opération Babylone La Rochelle

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération n°5 du Bureau de l'Office en date du 23 octobre 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs sociaux, 4 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Périgny à LA ROCHELLE, intitulée « BABYLONE ».

Vu le contrat de réservation en VEFA de 3 logements BRS signé le 11 décembre 2024

Exposé des motifs

Partie OFS-BRS :

Le contrat de réservation pour les logements BRS a été signé le 11 décembre 2024 au prix convenu.

L'OPH étant agréé OFS, il a la compétence pour gérer des BRS. Le prix de revient de l'opération sera comptabilisé selon les règles spécifiques au BRS, c'est-à-dire en séparant la partie OFS/foncier et la partie OFS/BRS.

Le prix de revient OFS prévisionnel partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Travaux	496 886 €	92%
Honoraires et imprévus	44 410 €	8 %
Total	541 296 €	100 %

Le prix de revient OFS prévisionnel partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	35 256 €	87 %
Honoraires	5 037 €	13 %
Total	40 293 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
------------------------	-----------------	----------

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.18 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
C001	T3	68,00	74,00	1.18	80,24 €
C002	T3	68,00	74,00	1.18	80,24 €
C101	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €
C102	T3	68,10	76,97	1.18	80,36 €
C201	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €
C202	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus (4 501 €/m² de SU), et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

N°8 Fixation prix de commercialisation de 3 logements en BRS opération Babylone La Rochelle

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération n°5 du Bureau de l'Office en date du 23 octobre 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs sociaux, 4 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Périgny à LA ROCHELLE, intitulée « BABYLONE ».

Vu le contrat de réservation en VEFA de 3 logements BRS signé le 11 décembre 2024

Exposé des motifs

Partie OFS-BRS :

Le contrat de réservation pour les logements BRS a été signé le 11 décembre 2024 au prix convenu.

L'OPH étant agréé OFS, il a la compétence pour gérer des BRS. Le prix de revient de l'opération sera comptabilisé selon les règles spécifiques au BRS, c'est-à-dire en séparant la partie OFS/foncier et la partie OFS/BRS.

Le prix de revient OFS prévisionnel partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Travaux	496 886 €	92%
Honoraires et imprévus	44 410 €	8 %
Total	541 296 €	100 %

Le prix de revient OFS prévisionnel partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	35 256 €	87 %
Honoraires	5 037 €	13 %
Total	40 293 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Prêt CDC GAIA	40 293 €	100 %
Total	40 293 €	100 %

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 501 €/m² de SU.

Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente prévisionnel des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
Lot 006	T2	45,90	56,40	3 404 €	192 000 €
Lot 207	T2	54,05	64,55	3 052 €	197 000 €
Lot 307	T2	54,05	64,55	3 052 €	197 000 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.18 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
Lot 006	T2	45,90	56,40	1.18	54.16
Lot 207	T2	54,05	64,55	1.18	63.78
Lot 307	T2	54,05	64,55	1.18	63.78

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,

- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus (4 501 €/m² de SU), et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

N°9 Fixation des prix de vente et bilan d'investissement prévisionnel d'acquisition de 14 logements locatif sociaux et 7 logements BRS Opération VEFA ARPEGE Angoulins

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Exposé des motifs

La société immobilière SCCV ARPEGE a proposé à l'Office d'acquérir 14 logements locatifs sociaux et 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située Rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPEGE ».

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs sociaux est de 957.73 m², pour une surface utile de 1 020.33 m².

La surface habitable prévisionnelle des logements BRS est de 543.63 m², pour une surface utile de 612.63 m².

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	BRS	Total
T2	1	1			2
T3	3	3	1	2	9
T4	3	1	1	4	9
T5				1	1
Total	7	5	2	7	21

Le prix d'acquisition proposé pour les 14 logements locatifs sociaux est de 2 400 € HT /m² de surface habitable pour les PLUS et PLAI et 3 000 € HT/m² de surface habitable pour les PLS, soit un montant total de 2 384 178 € HT pour une SH de 957.73 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements BRS est de 3 200 € HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 1 739 616 € HT pour une SH de 543.63 m².

Le prix de revient prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	776 051 €	28%
Travaux	1 810 786 €	67 %
Honoraires et imprévus	138 953 €	5 %
Total	2 725 790 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	44 000 €	2 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	97 000 €	4 %
Subvention foncière Commune ANGOULINS	160 000 €	6 %
Prêts CDC (40 ans)	1 288 485 €	46 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	727 437 €	27 %
Fonds propres	408 868 €	15 %
Total	2 725 790 €	100 %

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer les contrats de réservation aux prix au m² définis ci-dessus, et les actes d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 09 H 25 la séance du Bureau.

La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX





**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle

Contrat territorial pour le logement social et la rénovation énergétique 2024-2026

Entre :

L'État, représenté par Monsieur Brice BLONDEL, préfet du département de la Charente-Maritime ;

Ci-après désigné par « l'État » ;

D'une part,

Et

La Communauté d'agglomération de La Rochelle, représentée par Monsieur Jean-François FOUNTAINE, Président de La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, habilité par la délibération du Conseil Communautaire du ;

Ci-après désignée par « CDA »,

D'autre part,

Et

Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, représentée par

Et

La Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, représentée par

Et

Les opérateurs de logement social,

- L'OPH de l'agglomération de La Rochelle représenté par
- Immobilière Atlantic Aménagement représenté par
- Habitat 17 représenté par
- Domofrance représenté par
- Erilia représenté par
- Clairsienne représenté par
- Noalis représenté par
- Habitat de la Vienne représenté par
- Coopérative Charente-Maritime Habitat représenté par
- La Semis représentée par
- Aquitanis représenté par

Et

L'Union Régionale HLM, représentée par

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Dans la suite du document d'engagement réciproque signé lors du congrès HLM le 5 octobre 2023, entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat, les contrats territoriaux pour le logement social, d'une durée de trois ans (2024-2026), devront être structurés autour de quatre objectifs complémentaires :

- la production de logements sociaux et intermédiaires,
- la rénovation du parc social existant,
- la mise en œuvre d'une politique de mobilité résidentielle dans le parc social
- le déploiement des personnels de proximité dans les immeubles et le développement des services aux locataires.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle et ses communes membres souhaitent s'inscrire dans cette nouvelle démarche de partenariat en faveur du logement dont les objectifs répondent pleinement aux engagements sans faille portés depuis de nombreuses années dans le cadre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat », traduits dès le premier Programme Local de l'Habitat en 2002.

En effet l'attractivité de l'agglomération rochelaise a conduit ces dernières années, à un envol des prix de l'immobilier, du foncier et à un niveau de loyer élevé. Le marché s'est tendu, les biens se sont raréfiés. Corollaire de cette tension foncière et immobilière, les ménages dont les revenus ne permettent plus d'acheter ou louer dans le centre de l'agglomération partent s'installer de plus en plus loin, engendrant des déplacements plus nombreux et plus fréquents, questionnant les niveaux d'équipements publics et de services de ses communes, accentuant l'étalement urbain, l'empreinte carbone, la consommation des espaces et le bilan GES du territoire alors que ce dernier s'est engagé dans la neutralité carbone à l'horizon 2040.

Aussi, en articulation avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, pour soutenir le développement de l'agglomération et son attractivité, notamment dans son cœur d'agglomération, les élus ont choisi de mettre en œuvre une politique de l'habitat et du logement qui réponde aux besoins de tous les habitants, en soutenant le développement urbain et économique de l'agglomération tout en veillant à une équité territoriale et sociale.

Pour le Programme Local de l'Habitat couvrant la période 2016-2021, un scénario ambitieux de production de logements a été retenu, permettant de dépasser le « point mort » de 2016 et donc de renouveler la population et réguler les disparités territoriales en matière d'évolution démographique. L'objectif déterminé de 1936 logements/an demandait un effort important de production de logements aux communes de l'unité urbaine centrale (1255 logements/an), principalement en intensification et plus particulièrement à la ville de La Rochelle (objectif de 700 logements/an). Ces objectifs ont été modifiés en 2022 dans le cadre de la modification du PLH faisant suite à son évaluation à mi-parcours, et sont passés à des objectifs tendant à la production de 1 936 à 2 103 logements par an dont 581 logements locatifs sociaux jusqu'en 2025 (le PLH a été prorogé jusqu'à cette date). Les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront d'ailleurs remis à jour suite à la prise en compte des modifications introduites par la loi 3DS.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 19 décembre 2019, a transposé les orientations du PLH en matière de production de logements, notamment sociaux et abordables. Il prévoit pour toute opération de plus de neuf logements et selon les secteurs, un pourcentage de logements à produire selon leur typologie ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP spatialisées et thématiques). Des emplacements réservés pour mixité sociale ont été également définis dans quelques communes.

Cette production de logements repose principalement sur le levier de la production neuve, privée et sociale. L'enjeu est également de produire du logement à prix accessible à plus de ménages.

La mobilisation du parc privé existant constitue également un levier de la réponse aux besoins en logement des ménages et présente un enjeu d'attractivité du parc.

Par ailleurs, le projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » (LRTZC) engagé par l'agglomération avec l'appui de 130 partenaires a pour ambition de rénover 45 000 logements au niveau BBC d'ici à 2040.

Différentes actions ciblées sont ainsi envisagées pour réduire les consommations énergétiques des bâtiments notamment en direction du parc résidentiel privé avec la mise en place avec la plateforme rochelaise de la rénovation énergétique depuis 2021 et le lancement d'un Projet d'Intérêt Général (PIG) en 2024 dont la finalité est de massifier les rénovations énergétiques en proposant un ensemble de prestations permettant d'en simplifier le parcours.

La Communauté d'Agglomération ne pourra pas, seule, tout solutionner.

Le logement est l'affaire de tous, Etat, maires, bailleurs sociaux, Action Logement Services, Caisse des Dépôts, Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, professionnels de l'immobilier, enfin investisseurs et propriétaires s'ils privilégient la location à l'année.

Le contrat territorial offrira une opportunité de partager l'ensemble de ces enjeux et des défis à relever collectivement a fortiori dans le contexte conjoncturel actuel, afin d'identifier les moyens de les accompagner de manière simple et optimisée du point de vue de l'ingénierie et du soutien financier.

Ce nouveau partenariat permet de reconnaître ainsi l'investissement des élus locaux en faveur de l'intérêt général que représente le logement, le logement pour tous et notamment pour les ménages dont les ressources sont les plus modestes. Il décline ainsi l'action territoriale sur le volet logement public social.

Présentation des partenaires signataires du Contrat

- **Action Logement**

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements ;
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés. Pour ce faire, le Groupe dispose des outils suivants :

- Une structure faîtière paritaire de pilotage, « Action Logement Groupe » ;
- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi et financer le logement et les politiques publiques du logement.
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements abordables pour loger les publics éligibles au logement social ou intermédiaire et plus particulièrement les salariés des entreprises.

Par ailleurs, Action Logement est l'interlocuteur privilégié des collectivités pour faciliter l'accès au logement, favoriser l'emploi et contribuer au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires. En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

- **La Caisse des Dépôts / Banque des Territoires**

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble au sein d'une même structure des expertises de conseil et de financement à destination des acteurs territoriaux pour faciliter la réalisation de leurs projets.

Premier financeur du logement social, la Banque des Territoires s'engage sur le long terme auprès des organismes de logement social et des acteurs de l'habitat spécifique grâce à des offres adaptées à leurs besoins et leurs évolutions, grâce à la ressource du Livret A.

En 2023, 16,1 Md€ de nouveaux prêts ont été contractés dont 12,6 Md€ en faveur du logement social et de la politique de la ville.

- **L'UR HLM Nouvelle-Aquitaine**

L'Union Régionale HLM Nouvelle-Aquitaine est une association de loi 1901 qui fédère l'ensemble des organismes sociaux pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine.

Elle est née de la fusion des trois associations territoriales Hlm des ex-régions Limousin (AROLIM), Aquitaine (AROSHA) et Poitou-Charentes (AROSH PC). Elle représente les organismes Hlm de la région Nouvelle-Aquitaine auprès des partenaires institutionnels du logement social (État, collectivités locales, locataires...) et appuie professionnellement ses adhérents.

L'Union régionale Hlm fédère 56 organismes en Nouvelle-Aquitaine. Ses missions principales sont les suivantes :

- Centre de ressources ;
- Animation du réseau des acteurs de l'habitat ;
- Coordination territorialisée ;
- Participation collective aux politiques locales de l'habitat et représentation locale des organismes HLM ;
- Appui professionnel et assistance technique aux organismes sur les thématiques prioritaires pour l'habitat social.

- **Les bailleurs sociaux présents sur le territoire**

Sur le territoire de l'agglomération rochelaise, onze bailleurs sociaux ont du patrimoine pour un total de 18 293 logements locatifs sociaux en décembre 2023 (données RPLS). Les trois bailleurs historiques (OPH, IAA et Habitat 17) possèdent environ 90% du parc social :

- L'OPH de l'agglomération de La Rochelle
- Immobilière Atlantic Aménagement
- Habitat 17
- Domofrance
- Erilia
- Clairsienne
- Noalis
- Habitat de la Vienne
- Coopérative Charente-Maritime Habitat
- La Semis
- Aquitanis.

ARTICLE 1 – L’OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat territorial concrétise la volonté de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle de poursuivre avec ambition sa politique locale en matière d’habitat et en particulier en faveur du logement social en lien avec les besoins des habitants de ses 28 communes-membres et avec le soutien de l’État, des bailleurs sociaux, d’Action Logement, de la Banque des Territoires et de l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Le présent contrat marque ainsi l’engagement de ses signataires d’accompagner la mise en œuvre des actions et des objectifs cités dans le préambule, notamment en ce qui concerne la qualité de l’offre de logements pour tous.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DU CONTRAT

Etat des lieux du parc social et de la demande locative à l’échelle de l’agglomération de La Rochelle

La Communauté d’Agglomération connaît, depuis plusieurs années, un contexte de marché immobilier très tendu (rareté et prix élevés des biens et des terrains, forte demande en logements sociaux, ...).

Au 1^{er} janvier 2023, pour l’agglomération de La Rochelle, 18 293¹ logements sociaux sont référencés et relèvent du parc social des bailleurs sociaux présents sur le territoire, soit 21% des résidences principales. Au sein de l’agglomération, le taux de logement social le plus élevé est naturellement celui de la ville de La Rochelle où il s’élève à 30,5%. Ce taux diminue à mesure de l’éloignement de la ville centre. Les logements sociaux se répartissent essentiellement sur les 11 communes concernées par la loi SRU. Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-Sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Dompierre, Saint-Xandre et Sainte-Soulle.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l’action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l’article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C’est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social, que sept communes de l’agglomération – Angoulins, Aytré, Châtelailon, Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer, Puilboreau et Saint-Xandre – sont en train de conclure un contrat de mixité sociale (CMS) pour la période 2023-2025, dont les trois communes (Angoulins, Nieul et Saint-Xandre) placées en carence.

Conformément à l’article L. 302-8-1 du code de la construction et de l’habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d’engagement de moyens devant permettre aux communes d’atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d’évaluer l’impact des moyens déjà mobilisés et d’identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d’échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un certain nombre de conventions ont également été signées entre l’Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine, les communes (conventions opérationnelles ou de veille foncière) et la communauté d’agglomération et afin d’accompagner les communes dans la maîtrise foncière. En effet l’une des principales problématiques sur le territoire est la faible disponibilité foncière et son coût très élevé.

Sur les logements sociaux existants, la ville-centre concentre la majorité des logements locatifs sociaux, situés dans 3 quartiers prioritaires de la ville (Mireuil, Port Neuf et Villeneuve les Salines). Des enjeux importants de mixité sociale sont identifiés entre quartiers QPV et hors QPV auxquels les communes SRU participent également en permettant l’accès au logement des ménages du 1^{er} quartile. Néanmoins depuis 2017, un nombre important de logements ont été agréés dans les communes SRU, ce qui traduit un effort

¹ RPLS 2023

de rééquilibrage territorial en dehors de la ville-centre.

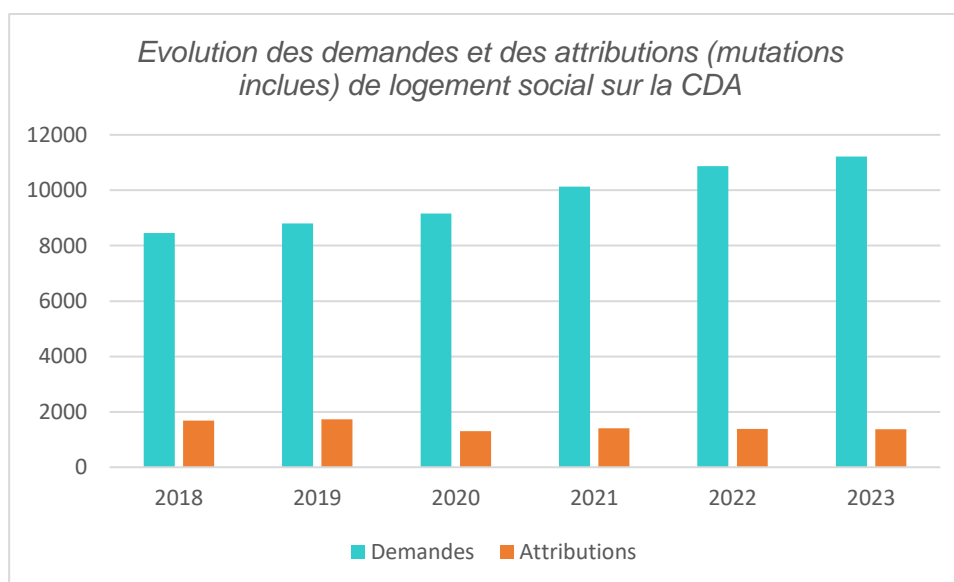
La vacance des logements sociaux est très faible (la vacance supérieure à 3 mois est de 1.02%), elle s'apparente à une vacance de rotation, c'est-à-dire la vacance liée à la relocation des logements. La pression est donc forte sur le territoire de l'agglomération et ne fait que croître depuis 2017. Le territoire de l'agglomération de par son attractivité touristique est impacté par la présence de résidences secondaires et notamment de locations touristiques via les plateformes de locations. Le nombre de ces résidences et locations a augmenté de 21% entre 2013 et 2019.

Les caractéristiques du parc social de l'agglomération :

- un parc majoritairement collectif : 84% ;
- composé de 12% de T1, la grande part de logements est en T3 et T4 à 59% ;
- 9% de logements de type PLAI, dont le loyer moyen est de 5.91€/m² ;
- les logements sont en grande majorité âgés de plus de 40 ans, 11% du parc a moins de 5 ans.

La demande de logement social a fortement évolué depuis 4 ans, + 17% (hors mutations), corolaire de la crise sanitaire, des conséquences économiques de la guerre en Ukraine, de l'inflation des prix de l'énergie et de l'alimentation freine également le parcours résidentiel des ménages.

Ainsi, 11 212 demandes (mutations incluses) de logement social sont enregistrées fin décembre 2023²(elles étaient de 10 872 en 2022 soit une augmentation de 3%), dont 7 305 demandes hors mutations soit 35% de demandes de mutation. 1 374 attributions au total (contre 1 385 en 2022), dont 1 097 hors mutation (1 087 en 2022). Le taux de tension pour l'agglomération s'élève à 6.7 en 2023 (il était de 5.6 en 2020).



Sources : données SNE

50%³ des ménages du territoire sont éligibles au logement social, soit 39 859 ménages alors que le parc locatif social compte 18 293 logements sociaux.

Le profil des demandeurs (7 305) et des attributaires (1 097) de logement social, hors mutation, sur l'agglomération présente les caractéristiques suivantes⁴ :

- Une demande globalement plutôt jeune : 36 % des demandeurs ont entre 25 et 39 ans ;
- 41% sont locataires du parc privé, 33% accèdent à un logement social ;
- Une demande constituée majoritairement de personnes seules : 63% de demandeurs, 54% d'attributaires,
- Une plus grande tension sur les logements T2 et T3 : 68%, et 75% des attributions se font sur des T2 et des T3,
- Une demande constituée à majorité de personnes en emploi
- 48% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI et 19% sont en dessous des

² Données SNE 2023

³ FILOCOM 2017

⁴ SNE 2023 extractions

plafonds PLUS ;

Le délai d'attribution est de 21,3 mois en moyenne. 68% des demandes ayant reçu une attribution ont moins de deux ans.

La production de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2023

La prise en compte des objectifs de production des logements sociaux au titre de la loi SRU a conduit à interroger les communes sur leurs objectifs de production totale de logements au regard de leurs projets de développement résidentiel et de leur capacité foncière et immobilière sur la période 2022-2025.

Ainsi l'objectif de productions de logements pour le territoire de l'agglomération doit tendre vers 2 103 logements par an (contre 1936 les années précédentes) dont 581 logements locatifs sociaux avec un objectif de 125 logements PLS par an.

Concernant les communes SRU n'atteignant pas 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales (soit 10 communes au total) un objectif de construction de 400 logements locatifs sociaux par an est fixé.

Logements sociaux agréés par l'Etat et financés par la CDA

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne annuelle	TOTAL
Nbre de logements agréés par l'Etat	491	406	484	477	249	391	383	412	2881
Nbre de logements financés par la CDA	493	481	486	282	385	430	350	415	2907
% de l'objectif fixé dans le PLH	98%	96%	97%	56%	77%	86%	60%	83%	

Données CDA La Rochelle et DDTM 17

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a un engagement fort dans le financement de la production de logements locatifs sociaux avec une enveloppe annuelle constante de 4 millions d'euros. Entre 2017 et 2023, 3 043 logements ont été subventionnés par l'agglomération pour un total de 22 928 950 euros depuis 2017. Des garanties d'emprunts sont également accordées aux bailleurs sociaux, fin 2023 l'encours d'emprunts garantis s'élève à 394 003 140 euros.

Action Logement Services indique avoir déjà mobilisé 3.83M€ de concours financiers sur le territoire sur l'année 2023.

Les filiales immobilières locales du groupe Action Logement, Noalis, Immobilière Atlantique Aménagement, Clairisienne et Domofrance gèrent 8 133 logements locatifs sociaux (au 31 12 2022).

En 2023, le total du parc social sur l'agglomération est de 18 293 logements soit une évolution de 1% par rapport à 2022 (données RPLS).

OBJECTIF 1 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, INTERMEDIAIRES ET EN ACCESSION ABORDABLE

La mise en œuvre de cet objectif pourra s'appuyer sur les actions 1 à 5 du Programme Local de l'Habitat. Les grands objectifs de ces actions sont rappelés ci-dessous :

1. Assurer un rythme annuel de productions de logements tendant vers 2 100 logements par an

- Accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage grâce au renforcement de l'ingénierie et de la gouvernance dédiée, notamment dans le cadre des Contrats de mixité sociale en cours de signature pour la période triennale 2023-2025 ;
- Assurer une déclinaison territoriale équilibrée de ces objectifs en tenant compte de la diversité des communes, des projets identifiés et des potentiels fonciers (pourcentages de productions de LLS et de logements abordables varient en fonction des communes) et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUI ;
- Articuler ses ambitions de production avec notamment le PLUI et la stratégie foncière de l'agglomération.

2. Déployer une stratégie et une action foncières communautaires pour garantir la production de logements

La Communauté d'agglomération s'est engagée dans l'élaboration d'une stratégie foncière globale s'appuyant sur un projet de territoire caractérisé par 4 grandes ambitions : créativité, sobriété, solidarité, coopérations.

Les politiques sectorielles, dont celle relative à l'habitat et au logement, sont intégrées dans la stratégie foncière illustrée sous la forme d'un tableau listant par ambition des orientations, des objectifs et des actions foncières.

Afin de créer les conditions favorables permettant de répondre aux objectifs de production de logements, plusieurs actions à promouvoir ont été proposées :

- Inscrire dans les documents cadre de référence (PLUI, PLH,...) les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements ;
- Traduire dans le PLUI des servitudes de mixité sociale et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant des sorties opérationnelles, dimensionner les emprises foncières (extension/intensification) et adapter les zonages/règlements en conséquence (enjeux de densité et d'acceptabilité notamment) ;
- Identifier les secteurs ou les gisements fonciers dans lesquels les logements pourront être produits : logements à prix abordables et encadrés, logements sociaux, développement de solutions adaptées aux publics à besoins spécifiques (séniors, jeunes étudiants et apprentis, saisonniers, personnes en difficultés sociales ou économiques) ;
- Promouvoir les interventions foncières publiques notamment pour mettre en œuvre des opérations répondant aux besoins en hébergement et en logements des personnes âgées et des ménages en difficulté) ;
- Agir sur le prix du foncier en veillant à contenir la spéculation (négociations amiables sur la base d'estimations objectivées, préemptions en révision de prix si justifié...) et en étudiant les conditions d'un principe de minoration de charge foncière, au profit notamment de la mise en œuvre des baux réels solidaires ;
- Développer des partenariats avec les acteurs intervenant dans le champ du foncier à vocation habitat et/ou de la construction de logements (conventionnement avec l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), traité de concession avec les aménageurs des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, conventionnement avec les bailleurs sociaux et/ou les Organismes Fonciers Solidaires (OFS), voire avec les banques...).

Deux conventions-cadre d'appui à la stratégie foncière de la communauté d'agglomération ont été signées avec l'EPF NA le 19 avril 2022 sur les thématiques du recyclage foncier et des réserves foncières.

Ces conventions-cadre thématiques donnent lieu à des conventions opérationnelles sur des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire permettant de mobiliser une ingénierie spécialisée dans la maîtrise foncière et d'optimiser les conditions de réussite de la mise en œuvre de la programmation de logements répondant aux besoins.

Une troisième convention-cadre thématique a été signée le 16 janvier 2024 par l'EPF NA et la communauté d'agglomération en matière de revitalisation des centres-bourgs. Elle se décline en conventions opérationnelles pour les communes porteuses d'un projet. L'enjeu sera, pour ces communes le plus souvent classées en zones C, de tout mettre en œuvre pour permettre la sortie de logements sociaux sur leur territoire.

3. Poursuivre les efforts en matière de production de logement d'une offre locative sociale et très sociale

- Construire 400 logements locatifs sociaux par an dans les communes SRU n'atteignant pas 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, avec des objectifs chiffrés pour chaque commune, notamment dans le cadre des Contrats de mixité sociale avec 7 communes SRU et en déployant une offre de services renforcée pour les communes SRU (conventionnement avec l'EPFNA, appui à la programmation au sein des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et le déploiement des outils de l'urbanisme réglementaire) ;
- Soutenir la production de logements sociaux et renforcer l'approche territorialisée des aides intercommunales avec les règlements d'interventions en faveur de la production de logements sociaux (subventions et garanties d'emprunts).

4. Répondre au besoin en logement des ménages à revenus modestes en promouvant l'offre de logements abordables à prix maîtrisé en accession et en location

- Renforcer et soutenir les volumes de production de logement en accession à prix maîtrisé en diversifiant et en intégrant les produits (BRS, PSLA) avec un objectif de production de 270 logements par an ;
- Recentrer et adapter l'aide sociale à la primo-accession de l'agglomération pour accompagner le développement de produits logements anti spéculatifs ;
- Soutenir la production de logements locatifs à prix maîtrisé avec un objectif de production de 125 logements PLS par an (subventions et garanties d'emprunts sont apportées par l'agglomération pour les logements PLS) et un objectif de renforcement mais aussi d'encadrement de l'offre en logement locatif intermédiaire (LLI et PLI).

AXES DE TRAVAIL POUR L'OBJECTIF 1

Dans le cadre du contrat pour le logement social, il est proposé d'engager un travail partenarial sur les axes suivants :

- Les modalités opérationnelles et financières permettant d'accompagner la production de logements locatifs sociaux, de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession à prix maîtrisé définie dans le PLH notamment par la mise œuvre en 2024 d'un plan d'intervention en faveur de l'habitat avec l'entrée en application d'un règlement global d'intervention en matière d'habitat porté par l'Agglomération de La Rochelle. Ce plan d'intervention pour l'habitat s'articule autour des axes suivants :
 - Pour les logements locatifs sociaux : modifications des subventions accordées pour la production de LLS (création de primes pour la zone C, pour l'acquisition-amélioration et augmentation des subventions pour les logements dits spécifiques) ; généralisation des garanties d'emprunts PLS pour tous les bailleurs ; intégration d'un volet rénovation pour le parc social
 - Pour les logements locatifs intermédiaires : intégration des garanties d'emprunts PLI pour les bailleurs sociaux et encadrement du LLI sur le territoire
 - Pour les logements en accession à prix maîtrisé : recentrage de l'aide à la primo-accession pour les produits BRS, PSLA et vente HLM ; intégration des produits BRS et PSLA dans le règlement ; mise en œuvre d'un BRS « social » ; création d'une aide financière de l'agglomération pour la production de BRS.
- La prise en compte dans les dispositifs d'intervention en faveur de l'habitat de l'évolution des zonages ABC et plus globalement sur les réflexions sur le zonage ABC et 123 :
 - l'appui au développement des logement sociaux en zone C
 - les difficultés d'équilibre pour les communes en zone B1 et zone 3 pour le loyer...
- Les modalités de sécurisation des opérations de logement social ;
 - pour bénéficier de l'effet levier d'un portage foncier bonifié au profit des bailleurs sociaux, les modalités d'un conventionnement entre les communes, l'agglomération et l'EPF NA seront reconduites ou étudiées ;
 - à l'aune des conventions signées, il conviendra d'analyser les opérations bloquées ou complexes pouvant faire l'objet d'une mobilisation des moyens des différents signataires sur les projets « compliqués » (minoration foncière, financements et interventions innovantes portées par Action Logement ou via des opérateurs spécialisés, FNADT, Banque des territoires, ...).
- Le développement des logements locatifs intermédiaires sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle : définir les modalités d'accompagnement et d'encadrement de ce produit sur l'agglomération rochelaise dans le cadre du règlement d'intervention en faveur de l'habitat.
- Les modalités de renforcement de la capacité des bailleurs sociaux pour réaliser davantage d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe, y compris en acquisition-réhabilitation, notamment sur les fonciers maîtrisés directement par la collectivité.
- Les réponses aux besoins spécifiques de publics prioritaires au niveau du territoire que sont les étudiants/jeunes actifs, les saisonniers et les seniors :
 - Développer des résidences mixtes prenant en compte les temporalités locatives des étudiants, jeunes actifs et saisonniers ;
 - Développer l'habitat intergénérationnel et partagé pour les seniors et les logements adaptés avec des locaux communs et partagés favorisant le lien social.

OBJECTIF 2 : RENOVATION DU PARC SOCIAL EXISTANT

1. Requalification et décarbonation du parc locatif social diffus

Le parc social de la Communauté d'agglomération de La Rochelle est composé de 18 293 logements en 2023. 32 % du parc a moins de 25 ans, construit entre 2000 et 2023. La grande majorité de parc social a donc plus de 25 ans et se situe principalement dans la ville-centre et les trois quartiers prioritaires de la ville (QPV) : Port-Neuf, Mireuil et Villeneuve-les-Salines. Dans ce dernier un important Programme de Renouvellement Urbain (PRU) est en cours depuis 2019 avec notamment des opérations de démolition et de réhabilitation du parc social.

D'après les données issues de RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) au 1^{er} janvier 2023 :

- 3 bailleurs sociaux historiques détiennent une grande partie du parc social communautaire (+ de 90%) – l'Office public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle, Immobilière Atlantic Aménagement et Habitat 17 – mais au total une petite dizaine de bailleurs sociaux ont du parc sur le territoire de l'agglomération rochelaise ;
- Le parc communautaire ayant plus de 20 ans (soit 12 432 LLS construits avant 2000, ce qui représente 68% du parc) est détenu exclusivement par ces 3 bailleurs sociaux
- **377 logements sont classés en étiquettes E, F, G, soit 2,1 % du parc social.** Ce classement ne tient pas compte de la réalisation éventuelle d'audits énergétiques plus récents (institués par la Loi Climat et résilience du 24/08/2021) à même de fournir un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale des logements sociaux de la CDA de La Rochelle.
- **Les passoires énergétiques (21 LLS en étiquettes F et G) représentent moins de 1% du parc**, ce qui est bien en de ça de la moyenne nationale (17 % des RP) .

Année de construction du parc social CDA (Source RPLS 01/2023)				
Avant 1960	Entre 1960 et 1980	Entre 1980 et 2000	Entre 2000 et 2010	Entre 2010 et 2023
1928	6 786	3 718	1 904	3957

- En 2019, la CDA a été signataire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) 2^{ème} génération de neuf bailleurs sociaux présents sur le territoire.
Ces CUS, signées sur une durée de six ans, doivent permettre une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement tout en tenant compte des capacités réelles de l'organisme, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution, de vente ainsi qu'en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement.
Elles font notamment un état des lieux du patrimoine existant du bailleur et fixent des objectifs d'entretien et de rénovation du parc dans le cadre d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).
- Par ailleurs, le projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » (LRTZC) engagé par l'agglomération avec l'appui de 130 partenaires a pour ambition de rénover 45 000 logements au niveau BBC d'ici à 2040. Différentes actions ciblées sont ainsi envisagées pour réduire les consommations énergétiques des bâtiments notamment en direction du parc résidentiel privé avec la mise en place, en juin 2021, de la plateforme rochelaise de la rénovation énergétique dont la finalité est de massifier les rénovations énergétiques en proposant un ensemble de prestations permettant d'en simplifier le parcours.
- Devant les enjeux climatiques et la crise énergétique actuelle, Action Logement, premier producteur de logements sociaux et intermédiaires en France, a décidé de jouer un rôle moteur dans l'engagement du secteur pour la décarbonation et la sobriété énergétique. Le Groupe souhaite réduire de 55% ses émissions carbone d'ici 2030 et tendre vers la neutralité à l'horizon 2040, tout en accompagnant dans cette transition les habitants de logements sociaux affectés par la hausse des prix de l'énergie.

Intervenant aussi bien dans la construction que dans la réhabilitation et l'exploitation des résidences, Action Logement y consacrera un investissement de 70 milliards d'euros d'ici 2030. Action Logement souhaite :

- réduire les émissions liées à l'exploitation de ses résidences, essentiellement dues aux consommations d'énergie, avec l'objectif de diminuer d'abord les consommations de 10% d'ici 2 ans et de contenir les factures énergétiques des locataires ;
- accélérer la réhabilitation de son parc pour rendre ses logements moins énergivores, avec des objectifs de réduction de carbone ambitieux et limiter les risques liés aux hausses des prix de l'énergie pour les locataires ;
- développer la construction de logements bas-carbone, moins énergivores et moins émetteurs de CO₂, en avance sur les exigences de la réglementation ;
- lutter contre l'habitat indigne avec l'association Foncière Logement – Dignéo.

2. Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

- **Une offre de logements améliorée et diversifiée avec l'achèvement des PRU de Mireuil et Saint-Eloi**

Il convient de :

- Suivre les réhabilitations réalisées dans le cadre du PRU 1 en vue d'en mesurer l'impact social ;
- Poursuivre la dynamique de réhabilitation (opérations fléchées dans le cadre des CUS) dans le quartier de Mireuil.

- **Un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain 2018-2028**

La convention du NPRU de Villeneuve-les-Salines a été signée le 29 avril 2019 pour un projet estimé à 125 millions d'euros et avec un montant de concours financiers apporté par l'Agence nationale de renouvellement Urbain (ANRU) de 16.5 M€ dont 4.3 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement Services. Cette convention fera l'objet d'un avenant en 2024 permettant d'augmenter de plus de 2M€ les concours financiers de l'ANRU permettant ainsi de consolider la transformation du quartier de Villeneuve les Salines. La direction régionale d'ALS ainsi que les filiales du groupe et l'ensemble des bailleurs sociaux sont pleinement mobilisés auprès de l'agglomération afin de l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet.

Le projet inscrit dans la convention prévoit une intervention importante sur le logement et l'habitat, à hauteur de 45 millions d'euros :

- 180 démolitions de logements dont les travaux de démolition ont démarré en 2021 et se termineront en 2024 ;
- 180 logements sociaux à reconstituer dans le territoire : 90% des opérations ont été identifiées par les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.
- 600 réhabilitations : une première opération de 76 logements s'est achevée en mars 2023. Une autre de 50 logements est en cours de travaux. Les autres opérations doivent démarrer dans le courant de l'année 2024, jusqu'en 2027.
- A noter qu'en plus des réhabilitations financées par l'ANRU, Immobilière Atlantic Aménagement prévoit la réhabilitation d'environ 400 logements supplémentaires dans le quartier.
- Des résidentialisations sont également prévues dans le cadre du PRU : la programmation est en cours d'élaboration dans le cadre d'une étude de programmation urbaine et paysagère menée par la CDA en lien avec les bailleurs.
- Environ 180 logements diversifiés en cœur de quartier, dont la programmation est en cours. Une opération de 11 maisons en accession sociale est lancée, les travaux sont en cours pour une livraison prévue en juin 2024.

La communauté d'agglomération soutient à hauteur de 8,7 millions d'euros les opérations des bailleurs sociaux dans le cadre du PRU. En 2020, elle a élaboré en lien avec les bailleurs sociaux un cadre de financement définissant les modalités de versement des subventions.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) traduit l'ambition commune de transformer profondément les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Pour faire le lien entre le logement et l'emploi et pour permettre le changement d'attractivité des quartiers, il est important de porter une stratégie de restructuration urbaine globale.

Le NPNRU doit permettre d'aboutir à une mutation des quartiers, et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques).

AXES DE TRAVAIL POUR L'OBJECTIF 2

Dans le cadre du contrat pour le logement social, il est proposé aux partenaires de travailler sur les axes suivants :

- Sur la base des derniers audits énergétiques des bailleurs sociaux du territoire, cartographie partagée des logements sociaux en étiquette énergie E, F ou G sur le territoire communautaire et définition du calendrier prévisionnel de traitement des éventuelles passoires énergétiques par bailleur ;
- Cartographie partagée des logements sociaux à énergie fossile sur le territoire communautaire et définition du calendrier prévisionnel de changement des chauffages fossiles par bailleur ;
- Bilan à mi-parcours des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux du territoire dans lesquels des objectifs de rénovation du parc étaient fixés ;
- En suivant, si nécessaire, identification des logements pouvant être restructurés dans le cadre du programme « Seconde Vie » et du nouveau fonds pour la rénovation énergétique mobilisé par l'Etat pour trois ans (2024-2026) ;
- Dans le cadre de l'évolution des règlements de la CDA en faveur de l'habitat, un volet dédié à la rénovation du parc social, sous forme d'appels à projets, est intégré dans un nouveau règlement global d'intervention en faveur de l'habitat.

OBJECTIF 3 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE MOBILITE RESIDENTIELLE

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social et à la politique de peuplement, l'article 97 de la loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux et l'information auprès des demandeurs, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 va plus loin dans le processus. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social et :

- crée la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), déclinaison opérationnelle des orientations du document cadre précisant :
 - les engagements d'attributions annuels et territorialisés pour chaque bailleur
 - les moyens d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des engagements de chaque signataire
 - et les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs procèdent à la désignation des candidats.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a validé en juillet 2021 la Convention Intercommunale d'Attribution et celle-ci a été approuvée en janvier 2022 par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Le document a reçu l'agrément du Préfet en juin 2022 et a été signé par tous les membres de la CIL en mars 2023.

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de Logement Social (PPGDIDLS), instauré avec la loi ALUR, a pour objectif de simplifier l'enregistrement de la demande, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de l'EPCI l'échelon de référence pour la gestion de la demande et d'information des demandeurs.

Suite à un travail partenarial mené en 2022, le PPDGIDLS de la CDA de La Rochelle a été adopté en Conseil Communautaire le 4 mai 2023 et pour une durée de six ans.

1. Suivre les engagements pris sur les attributions des logements sociaux

Conformément à l'article L.441-1-6 du CCH, dans le cadre de la CIA, des engagements sont pris par l'ensemble des bailleurs sociaux sur les attributions en faveur des demandeurs du premier quartile et en faveur des publics prioritaires (cf. tableaux ci-dessous) :

	Objectifs d'attribution de logements sociaux	
	Aux demandeurs à bas revenus ou à des personnes relogées dans le cadre du PRU ou d'opération de requalification de copropriétés dégradées	Aux autres demandeurs : 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile
OPH de l'agglomération de La Rochelle	25% des attributions hors QPV/QVA*	50% des attributions en QPV
Immobilière Atlantic Aménagement	25% des attributions hors QPV/QVA*	50% des attributions en QPV
Habitat 17	25% des attributions hors QPV/QVA*	50% des attributions en QPV
Autres bailleurs	25% des attributions hors QPV/QVA*	Pas de parc en QPV

		Contribution à l'atteinte de 50% des attributions en QPV
Action Logement	Contribution à l'atteinte de 25% des attributions hors QPV/QVA*	Contribution à l'atteinte de 50% des attributions en QPV
Collectivités		
Etat		

Tableau extrait de la CIA de la CDA

Un bilan annuel des attributions est réalisé par la CDA et présenté aux membres de la CIL. Ce suivi annuel réalisé doit permettre :

- D'évaluer l'atteinte des objectifs définis dans la CIA concernant les attributions aux ménages à bas revenus et prioritaires ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats, identifier les points de blocages ;
- D'assurer le suivi des objectifs fixés par bailleurs et réservataires : respect des engagements, examen des bilans d'attribution... ;
- De faire remonter les situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuer en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et ajustements nécessaires ;
- De préconiser d'éventuelles mesures pour améliorer le dispositif.

	Objectifs d'attribution de logements aux publics prioritaires (définis dans le document cadre)
OPH de l'agglomération de La Rochelle	25% des attributions
Immobilière Atlantic Aménagement	25% des attributions
Habitat 17	25% des attributions
Autres bailleurs	25% des attributions
Action Logement	25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation
Collectivités	25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation
Etat	100% des attributions effectuées sur le contingent de réservation

Tableau extrait de la CIA de la CDA

2. Assurer une information uniforme et identique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération

Dans le cadre du PPGDIDLS, un travail important va être mené à partir de 2024 sur le volet du droit à l'information du demandeur de logement social afin que celui-ci puisse avoir accès et bénéficier d'une information uniformisée sur les démarches, le parc de logement social et les délais d'attributions sur le territoire de la CDA. Pour répondre à ces enjeux, une convention du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) doit être mise en place. Sur le territoire de la CDA, le SIAD est avant tout une mise en réseau d'acteurs, de partenaires, déjà existants sur le territoire et œuvrant pour l'accueil, l'information et l'orientation des demandeurs en logement social (communes, bailleurs sociaux, associations...).

Cette mise en réseau doit permettre de :

- Rendre lisible l'offre de services sur le territoire, aussi bien pour les usagers que les acteurs ;
- Pérenniser la qualité de l'offre de services existants mise en place par les différentes structures et assurer un maillage territorial de qualité afin que l'information et l'accueil des demandeurs en

logements sociaux soient équivalents sur l'ensemble du territoire de l'agglomération ;

- Encourager le travail des acteurs présents sur le territoire de la CDA.

3. Favoriser les mutations internes

Concernant les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux, le PPGDIDLS doit préciser les moyens permettant de les favoriser (9^o de l'article R. 441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Sur le territoire de l'agglomération de la Rochelle, un important travail partenarial mené en 2022. Il a permis d'aboutir à un état des lieux du territoire et à la définition et la rédaction des orientations et du plan d'actions sur six ans du PPGDIDLS. Il a été validé à la CIL d'octobre 2022 et les services de l'Etat, le PPGDIDLS a été validé au Conseil Communautaire du 4 mai 2023.

La mise en place de la cotation de la demande (entrée en application en janvier 2024) et le passage à la gestion en flux avec la signature de conventions bipartites entre les bailleurs et l'agglomération (signature des conventions entre décembre 2023 et janvier 2024 avec l'ensemble des bailleurs) ont été présentés à la CIL du 13 mars 2024.

Le PPGDIDLS de la CDA comprend des mesures pour fluidifier les parcours résidentiels et réduire les délais d'attribution pour les mutations (Cf. Volet n°3, fiche action 9) :

Favoriser les mutations dans le parc social avec les objectifs suivants (Action 9 à lancer début 2025) :

- Réunir un groupe de travail associant notamment les bailleurs, la CDA, l'Etat et les communes adhérentes à l'AFIPADE sur la question des mutations ;
- Définir de façon partenariale les moyens pour favoriser les mutations internes et les mutations inter-bailleurs.

La CIA de la CDA fixe quant à elle des objectifs quantifiés et territorialisés des attributions de logements sociaux notamment dans les QPV et en fonction des ressources des demandeurs (conformément à l'article L.441-1-6 du CCH). Des engagements sont également pris en faveur des ménages en demandes de mutation :

Ainsi, chaque bailleur s'engage à :

- Faciliter les parcours résidentiels des ménages occupant des petits logements et souhaitant des logements plus grands et ainsi libérer des logements permettant d'apporter plus facilement des solutions aux situations des demandeurs isolés qui demeurent les plus difficiles à satisfaire
- Favoriser les mutations des personnes âgées pour leur donner accès à des logements adaptés et permettre la libération des logements souvent peu chers car anciens afin de répondre aux situations des demandeurs les plus fragiles.

L'examen de l'occupation des logements, mené dans le cadre des CALEOL, constituera un outil important pour identifier des logements qui ne sont pas ou plus adaptés aux ménages qui les occupent. Avec un accompagnement et une communication adaptés, les bailleurs proposeront différentes solutions adaptées aux ménages. Les partenariats avec les associations du territoire (l'Escale, Altea Cabestan...) devront être pérennisés afin de permettre un accompagnement social adapté.

Par ailleurs, dans le cadre de la commission de coordination de la CIA ou éventuellement dans un groupe de travail regroupant les bailleurs, des temps d'échanges pour favoriser un travail commun pourront être organisés pour trouver des solutions à des « cas lourds » et œuvrer ainsi en faveur des mutations inter bailleurs.

4. Mettre en œuvre de la cotation de la demande de logement social sur le territoire

Depuis mai 2023, avec une entrée en application officielle début 2024, l'agglomération de La Rochelle dispose d'un système de cotation de la demande de logement social s'appliquant aux demandes de logement social réalisées sur son territoire.

En tant qu'intercommunalité compétente en matière d'habitat, l'agglomération est concernée par l'obligation d'instaurer ce système sur son territoire. Un travail partenarial important a été mené avec l'Union Régionale HLM, l'AFIPADE et les bailleurs sociaux de 2019 à 2023. Dans le courant de l'année 2023, des phases de test ont été menées sur le logiciel Imhoweb et des temps d'information ont été organisés par l'agglomération en partenariat avec l'AFIPADE auprès des bailleurs et des membres des CALEOL. Le

système de cotation est visible par l'ensemble des guichets d'enregistrement et des demandeurs depuis février 2024.

La cotation est traduite dans le PPGDIDLS. Elle consiste à attribuer des points aux dossiers des demandeurs d'un logement social en fonction des critères renseignés lors du dépôt de leur demande ou à tout moment lors de la mise à jour de leur dossier, et sur présentation impérative des pièces justificatives.

La cotation doit notamment permettre :

- d'assurer une meilleure lisibilité et transparence du processus d'instruction et d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d'aider à organiser la file d'attente des demandeurs.

Cet outil constitue une aide à la décision d'attribution, qui peut permettre d'aiguiller la sélection des dossiers des demandeurs d'un logement social, à deux niveaux :

- lors de l'instruction réalisée par les bailleurs sociaux lorsqu'un logement se libère ;
- lors des CALEOL pour répartir les candidats à l'accès au logement social

La cotation ne fait pas l'attribution et la CALEOL reste souveraine dans ses décisions. Un bilan de cette première année d'application de la cotation sera fait en Conférence Intercommunale du Logement en 2025.

5. Les aides d'Action Logement pour favoriser la mobilité, rapprocher le logement de l'emploi et favoriser l'accès à la propriété des salariés

Pour accompagner les salariés, notamment dans leur mobilité professionnelle et résidentielle, dans le territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, Action Logement Services a attribué en 2023

- plus de 3 660 aides et services
- Plus de 8 M€ engagés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- plus de 440 logements

• Attributions locatives :

AL'in, la plateforme lancée par Action Logement en juin 2020 a pour objectif de fluidifier et de simplifier le parcours des salariés, demandeurs de logement social. La constitution du dossier initial et le dépôt des pièces justificatives se font via le SNE. Elles peuvent être actualisées et complétées à tout moment.

• Garantie VISALE :

Depuis janvier 2016, Action Logement propose aux propriétaires bailleurs et investisseurs un contrat de cautionnement gratuit (Visale) qui couvre le paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du bail. Sur le territoire de l'agglomération rochelaise, 1 131 locataires ont bénéficié de Visale en 2023.

• L'aide MOBILI-JEUNE® :

L'aide MOBILI-JEUNE® est une subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation). Le montant de l'aide s'élève entre 10 € et 100 € maximum chaque mois.

• Prêt accession :

Action Logement propose un prêt à taux réduit permettant de financer un grand nombre d'opérations - pour un montant maximum de 30 000€.

• Opérateur national de vente (ONV) :

Action Logement a créé un nouvel outil sous forme de filiale, l'Opérateur national de vente (ONV), qui a pour mission d'accélérer la vente HLM en achetant à l'ensemble des bailleurs sociaux des immeubles entiers en vue de leur revente aux locataires du parc social, favorisant en cela le parcours résidentiel des ménages.

• Organisme foncier solidaire (OFS)

En dédiant une enveloppe au financement du déploiement des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), Action Logement favorise ainsi le développement de l'accès sociale à la propriété des salariés des entreprises dans un contexte où le prix élevé des fonciers fait obstacle à la production d'une offre abordable suffisante.

Il s'agit de permettre ainsi aux salariés des entreprises exerçant sur la commune ou le territoire d'implantation des projets d'accéder à cette offre de manière privilégiée, en accord avec les collectivités.

Ainsi, à l'échelle de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, 7 programmes BRS (totalisant 117

logements) ont été accompagnés financièrement par Action Logement Services pour 1.53M€ et ce, auprès de 4 OFS différents.

AXES DE TRAVAIL POUR L'OBJECTIF 3

Dans le cadre du contrat pour le logement social, il est proposé aux partenaires de travailler sur les axes suivants :

- Mettre en place un groupe de travail dédié au sujet des mutations dans le parc social et le fonctionnement des CALEOL avec les bailleurs sociaux, l'Etat et les communes afin de :
 - Définir de façon partenariale les moyens favorisant les mutations internes et les mutations inter-bailleurs ;
 - Proposer des modalités concrètes avec les bailleurs sociaux de mise en œuvre du suivi de l'occupation du parc par les bailleurs (remontée de données régulières, enquêtes locataires sur la période, commissions d'examen des occupations...) ;
 - Mettre en place une bourse d'échange des logements sociaux ;
 - Travailler collectivement sur l'harmonisation du fonctionnement des CALEOL. L'objectif étant d'assurer une bonne préparation des CALEOL et de garantir une bonne communication avec l'ensemble des partenaires afin de suivre au mieux la politique d'équilibre de peuplement.
- Systématiser le bilan annuel des CALEOL ;
- Organiser et formaliser dans le cadre d'une convention multipartenariale le Service d'Information et d'Accueil du Demandeur de logement social sur le territoire de l'agglomération ;
- Valoriser et proposer des actions sur l'adaptation des logements aux seniors avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire ;
- Valoriser les aides et les dispositifs d'Action Logement auprès des salariés.

OBJECTIF 4 : DEPLOYER DES PERSONNELS DE PROXIMITE DANS LES IMMEUBLES ET DES SERVICES AUX LOCATAIRES

1. Le décret du 28/12/2021 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance

Le décret du 28/12/2021 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation vise le déploiement des gardiens, employés d'immeuble à usage d'habitation à hauteur de 1 salarié par tranche de 100 logements.

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux bailleurs sociaux ayant du parc sur la Communauté d'agglomération de La Rochelle (population communale dépassant 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'au moins 50 000 habitants).

Ainsi les bailleurs sociaux ont un rôle de proximité à jouer, par une réelle présence sur le terrain et peuvent contribuer à un dispositif ou à une démarche territoriale destinés à « aller vers » les publics en précarité locataires du parc, qu'il s'agisse de ménages en impayés ou de personnes confrontées à des problématiques de santé mentale par exemple.

2. Les outils développés par Action Logement pour accompagner les salariés locataires

- **Le service d'accompagnement social des salariés en difficulté d'Action Logement Services (ASD)**

Action Logement Services a mis en place un service d'accompagnement social depuis 2003, qui cible les salariés confrontés à des difficultés aux effets négatifs sur le logement ou leur capacité à faire face aux dépenses liées au logement.

- **SOLI'AL : soutenir les bailleurs dans l'accompagnement des locataires en difficulté**

Créée en 2019 par Action Logement, SOLI'AL permet à l'ensemble des bailleurs de renforcer l'accompagnement social des salariés et des locataires en difficulté. Les bailleurs adhérents voient leur budget abondé pour la prévention des impayés locatifs.

- **Le Fonds Prévention des impayés de loyers locatifs**

Ce fonds, créé en septembre 2021, permet d'octroyer des aides sur quittance (jusqu'à 3 mois de loyer résiduel) et peut financer des mesures d'accompagnement social à des locataires du parc social et intermédiaire fragilisés par des accidents de la vie et en risque de situation d'impayés de loyers.

- **Le Fonds Energie opérationnel**

Ce fonds, qui est en cours de déploiement depuis mi-décembre 2022, a pour objectif de délivrer une aide pouvant aller jusqu'à 600 € maximum aux locataires les plus fragiles confrontés à une situation extrême d'augmentation des charges locatives quittancées par leur bailleur et générées par la hausse des prix de l'énergie.

AXES DE TRAVAIL POUR L'OBJECTIF 4

Dans le cadre du contrat pour le logement social, il est proposé aux partenaires de travailler sur les axes suivants :

- Bilan et mise en œuvre du « décret gardien » avec un état des lieux à réaliser à l'échelle du territoire en récupérant les données de l'ensemble des bailleurs sociaux
- Recensement des initiatives d'« aller vers » les locataires du parc social, formelles ou informelles déjà menées par les partenaires (bailleurs sociaux, CCAS, travailleurs sociaux de la délégation territoriale du département) ou s'inscrivant dans des schémas, plans, instances existants (actions du PDALHPD, charte départementale de prévention des expulsions locatives, action sociale communale ou intercommunale).
- Etat des lieux des actions majeures réalisées ou envisagées dans les Quartiers Prioritaires de la Ville en contrepartie de l'abattement de 30% sur la TFPB

ARTICLE 3 – DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat entre en vigueur le jour de sa signature et son terme est fixé au 31 décembre 2026.

ARTICLE 4 – MODALITÉS DE SUIVI DU CONTRAT ET PILOTAGE

Le suivi du contrat est assuré par un comité de pilotage qui sera mis en place par les parties dès la signature du présent contrat.

ARTICLE 5 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ, PROTECTION DES DONNÉES, INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Chacune des Parties veille à ne divulguer aucune information de nature confidentielle qui pourrait être portée à sa connaissance dans le cadre du présent Contrat.

Les Parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD » pour les traitements de données à caractère personnel qu'elles peuvent être amenées à traiter en qualité de responsable du traitement), dans le cadre de l'exécution du présent Contrat.

Les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et à mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment les données relatives aux utilisateurs (données d'identité, données professionnelles, données d'authentification, connexion et traçabilité) et d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées au moment de la collecte de leurs données personnelles, la finalité de cette collecte, ainsi que les informations nécessaires pour exercer leurs droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation des traitements et d'opposition conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

ARTICLE 6 – AVENANT (S) AU CONTRAT

Le présent contrat pourra être complété en tant que de besoin par voie d'avenant(s) afin d'une part, d'intégrer les partenaires et acteurs en association étroite avec les communes-membres de la CDA et d'autre part, de décliner de manière opérationnelle et financière les actions relatives aux quatre objectifs visés.

Les signataires du présent contrat s'engagent à ce titre à mettre en place et à animer le groupe de travail partenarial qui sera chargé de la mise en œuvre du contrat.

Le contrat ainsi consolidé et ouvert à l'adhésion de nouveaux signataires sera soumis à la délibération du Conseil Communautaire du 4 Juillet 2024.

Annexe 1 : Présentation détaillée des actions portées par Action Logement

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements ;
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés. Pour ce faire, le Groupe dispose des outils suivants :

- Une structure faîtière paritaire de pilotage, « Action Logement Groupe » ;
- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales, ainsi que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) ;
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements abordables pour loger les publics éligibles au logement social ou intermédiaire et plus particulièrement les salariés des entreprises. Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL), opérateur dédié à la mixité et à la diversification dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Par ailleurs, Action Logement est l'interlocuteur privilégié des collectivités pour faciliter l'accès au logement, favoriser l'emploi et contribuer au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires. Il agit pour cela grâce à une organisation ancrée dans les régions, à des équipes installées en proximité, aux 17 comités régionaux et territoriaux qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les territoires avec l'appui opérationnel des délégations régionales et de l'ensemble des filiales immobilières et de services du Groupe.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi

OBJECTIF 1 : Production de logements sociaux et intermédiaires

Action Logement Services indique avoir déjà mobilisé 3.83M€ de concours financiers sur le territoire sur l'année 2023.

Les filiales immobilières locales du groupe Action Logement, Noalis, Immobilière Atlantique Aménagement, Clairsienne et Domofrance gèrent 8 133 logements locatifs sociaux (au 31 12 2022).

OBJECTIF 2 : rénovation du parc social existant

Politique de la ville / ANRU

La convention quinquennale 2023-2027 signée le 16 juin 2023 entre l'État et Action Logement réaffirme le soutien d'Action Logement au service du logement abordable et durable en lien avec les priorités de la politique du logement. Ainsi Action Logement contribuera sur la période 2023-

2027 au financement de l'ANRU à hauteur de 3,8 milliards d'euros, dont 2,2 Mds€ sous forme de subventions et 1,6 Md€ sous forme de prêts bonifiés délivrés par Action Logement Services. Au-delà de la contribution financière importante, il convient de noter que le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) est financé à 72% par Action Logement, l'intervention d'Action Logement a pour vocation de répondre aux besoins des acteurs locaux : collectivités, bailleurs et entreprises.

La signature relative au projet de renouvellement urbain porté par l'EPCI et la commune de LA ROCHELLE a été signée le 29 avril 2019 pour un montant de concours financiers apporté par l'Agence nationale de renouvellement Urbain (ANRU) de 16.5 M€ dont 4.3 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement Services. Cette convention fera l'objet d'un avenant en 2024 permettant d'augmenter de plus de 2M€ les concours financiers de l'ANRU permettant ainsi de consolider la transformation du quartier de Villeneuve les Salines. La direction régionale d'ALS ainsi que les filiales du groupe (ESH et/ou AFL, selon les cas,) sont pleinement mobilisées auprès de la collectivité locale afin de l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) traduit l'ambition commune de transformer profondément les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Pour faire le lien entre le logement et l'emploi et pour permettre le changement d'attractivité des quartiers, il est important de porter une stratégie de restructuration urbaine globale.

Le NPNRU doit permettre d'aboutir à une mutation des quartiers, et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques).

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et Action Logement s'engagent à favoriser la production d'une gamme diversifiée et complète de logements dans une logique d'appui à la mixité sociale dans les quartiers.

Les contreparties en faveur d'Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les QPV visés par le NPNRU.

Les contreparties pour Action Logement (apports favorisant la mixité) s'appuieront sur deux supports :

- terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV ;
- droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV.

Ces contreparties en faveur d'Action Logement seront détaillées et mises en œuvre au travers des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain signées par l'ANRU, la collectivité, les bailleurs sociaux concernés, l'Association Foncière Logement et Action Logement.

La Foncière médico-sociale Enéal

Action Logement a créé une foncière médico-sociale Enéal, dotée de 350 millions€ de fonds propres pour rénover les établissements et les adapter à la prise en charge du vieillissement Sa vocation est d'acquérir et de rénover des EHPAD et des résidences autonomie et ainsi renouveler une offre d'hébergement de qualité pour les personnes âgées à revenus modestes. A travers cette démarche, l'objectif du groupe Action Logement est d'accompagner la mutation sociétale majeure que représente la transition démographique et d'apporter une solution d'hébergement globale à la problématique d'accueil des aînés en perte d'autonomie.

Décarbonation

Devant les enjeux climatiques et la crise énergétique actuelle, Action Logement, premier producteur de logements sociaux et intermédiaires en France, a décidé de jouer un rôle moteur dans l'engagement du secteur pour la décarbonation et la sobriété énergétique. Le Groupe souhaite **réduire de 55% ses émissions carbone d'ici 2030** et tendre vers la neutralité à l'horizon 2040, tout en accompagnant dans cette transition les habitants de logements sociaux affectés par la hausse des prix de l'énergie

Intervenant aussi bien dans la construction que dans la réhabilitation et l'exploitation des résidences, Action Logement y consacrera un investissement de 70 milliards d'euros d'ici 2030.

Action Logement veut d'abord réduire les émissions liées à l'exploitation de ses résidences, essentiellement dues aux consommations d'énergie, avec l'objectif de diminuer d'abord les consommations de 10% d'ici 2 ans et de contenir les factures énergétiques des locataires

- En agissant sur les usages : équipement de 150 000 logements dotés de chauffage électrique de systèmes de pilotage automatisé en 2 ans, installations de systèmes de régulation des températures pour 200 000 logements équipés de ballons électriques d'eau chaude sanitaire...
- En développant de nouvelles pratiques de consommation : mise en place de systèmes de pilotage du chauffage collectif, report du déclenchement du chauffage si le temps le permet...
- En sensibilisant les locataires aux écogestes et en accompagnant ceux qui sont fragilisés par la hausse des prix de l'énergie : aides personnalisées, échelonnements de dettes des charges...

Action Logement veut ensuite accélérer la réhabilitation de son parc pour rendre ses logements moins énergivores, avec des objectifs de réduction de carbone ambitieux et limiter les risques liés aux hausses des prix de l'énergie pour les locataires

- En devançant les obligations de la loi Climat avec l'ambition d'atteindre 100% des logements à minima à étiquette C en 2030, 33% des réhabilitations en métropole au niveau BBC Rénovation dès 2023 et une autonomie énergétique pour tout le parc en Outre-mer en 2030 – c'est un total de 340 000 logements qui seront traités en 8 ans ;
- En profitant des opérations de rénovation pour favoriser le développement d'alternatives au chauffage au gaz (62% des logements chauffés aujourd'hui) : raccordement aux réseaux de chaleur urbain ; développement de la géothermie semi-profonde (récupération de la chaleur de la terre en sous-sol) ; recours à des sources d'énergie peu carbonées (gaz vert, biomasse...);
- En faisant de ses résidences des puits de carbone permettant de stocker le Co2, par la plantation de micro-forêts, le renforcement des espaces verts, la création de jardins partagés...

Action Logement travaille enfin à développer la construction de logements bas-carbone, moins énergivores et moins émetteurs de CO2, en avance sur les exigences de la réglementation.

- En réduisant les émissions liées à l'emploi des matériaux : pour cela Action Logement favorise l'économie circulaire, les filières bas-carbone régionales et locales (avec un objectif de 60% de dépenses auprès des fournisseurs locaux en 2025), les matériaux issus du réemploi... et développe l'utilisation des matériaux stockeurs de carbone ;
- En contribuant à la sobriété foncière : la participation à Action Cœur de Ville et à l'ANRU permet de reconstruire « la ville sur la ville », pour transformer les friches, les immeubles tertiaires ou les logements vétustes en logements exemplaires sur le plan énergétique ;
- En construisant des logements bas-carbone, en avance sur les exigences de la réglementation. En 2022, 10 % de la production immobilière neuve des filiales du Groupe, devra atteindre les standards réglementaires environnementaux prévus pour 2025, puis 33% en 2023 et 50% en 2024 ; sur les années 2025, 2026 et 2027, respectivement 15 %, 35 % et 50 % de la production neuve correspondront aux standards bas-carbone prévus pour 2028.

L'Association Foncière Logement / Dignéo

Créée en 2002 en application d'une convention conclue avec l'État, gérée par les partenaires sociaux, l'Association Foncière Logement (AFL) est une association à but non lucratif, membre du groupe Action Logement. Investie de missions d'intérêt général, Foncière Logement construit et gère des logements abordables pour les salariés du secteur privé ; elle favorise la mixité sociale en investissant dans les zones tendues et les quartiers prioritaires de la politique de la Ville ; elle lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Enfin, elle contribue au financement des retraites du secteur privé, par transfert gratuit de son patrimoine à AGIRC-ARRCO.

Digneo est un dispositif du groupe Action Logement, rattaché à sa filiale Foncière Logement (AFL), dédié à la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne. Il s'inscrit dans le cadre du déploiement opérationnel de l'axe du Plan d'investissement volontaire consacré à la lutte contre la dégradation de l'habitat ancien.

A fin 2022, Foncière Logement a investi plus de 650 millions €, dont 300 millions € de ressources Action Logement, dans l'acquisition et la réhabilitation d'environ 3 000 logements dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes.

OBJECTIF 3 : Mise en œuvre d'une politique de mobilité résidentielle

Les aides pour favoriser la mobilité et rapprocher le logement de l'emploi

Pour accompagner les salariés, notamment dans leur mobilité professionnelle et résidentielle, dans le territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, Action Logement Services a attribué en 2023

- plus de 3 660 aides et services
- Plus de 8 M€ engagés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- plus de 440 logements

• Attributions locatives :

AL'in, la plateforme lancée par Action Logement en juin 2020 a pour objectif de fluidifier et de simplifier le parcours des salariés, demandeurs de logement social. La constitution du dossier initial et le dépôt des pièces justificatives se font via le SNE. Elles peuvent être actualisées et complétées à tout moment.

L'accès aux offres de logement se fait sur AL'in.fr : en créant son compte sur AL'in.fr le demandeur a accès à son dossier et aux offres de logement publiées, renforçant ainsi sa capacité à être acteur de sa demande.

Aujourd'hui, 12 bailleurs sont référencés sur la plateforme dans le territoire de Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Plus de 3000 demandeurs sont référencés sur la plateforme sur ce périmètre. La demande porte davantage sur des logements T2 (36%) et T3 (29%). Le niveau de tension est fort, avec en moyenne 19 demandeurs positionnés par offre mise en ligne sur AL'in.

• Garantie VISALE :

Depuis janvier 2016, Action Logement propose aux propriétaires bailleurs et investisseurs un contrat de cautionnement gratuit (Visale) qui couvre le paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du bail.

Les publics éligibles et les logements garantis sont définis par la convention d'application pour la mise en œuvre de Visale du 24 décembre 2015 modifiée par l'avenant du 15 février et prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention visée au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH.

La garantie proposée aux bailleurs est rapide, simple et immédiate. Toutes les démarches des locataires et des bailleurs s'effectuent dans leur espace personnel, entièrement sécurisé et dématérialisé sur le site visale.fr.

La garantie Visale permet aux bailleurs, investisseurs, agents immobiliers et administrateurs de biens d'élargir leur choix de candidats à la location, tout en limitant les risques, d'offrir une couverture solide et de simplifier la gestion en cas d'impayés. Toutes les démarches de recouvrement liées au contrat de cautionnement Visale sont financées et mises en œuvre par Action Logement.

Sur le territoire, 1 131 locataires ont bénéficié de Visale en 2023.

• L'aide MOBILI-JEUNE® :

L'aide MOBILI-JEUNE® est une subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer. Elle

s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation).

Le montant de l'aide s'élève entre 10 € et 100 € maximum chaque mois. L'aide est versée semestriellement durant votre année d'alternance en cours (soit deux versements représentant chacun 6 mois).

Favoriser l'accession à la propriété des salariés

• Prêt accession :

Acheter sa résidence principale dans le neuf, la faire bâtir ou encore acquérir un logement ancien HLM représente un investissement qui nécessite un accompagnement financier. Action Logement propose un prêt à taux réduit permettant de financer un grand nombre d'opérations - pour un montant maximum de 30 000€.

• Opérateur national de vente (ONV) :

En plus de la mobilisation des filiales du groupe Action Logement qui ont des objectifs ambitieux de vente de logements aux locataires occupants, Action Logement a créé un nouvel outil sous forme de filiale, l'Opérateur national de vente (ONV), qui a pour mission d'accélérer la vente HLM en achetant à l'ensemble des bailleurs sociaux des immeubles entiers en vue de leur revente aux locataires du parc social, favorisant en cela le parcours résidentiel des ménages.

L'ONV redonne ainsi aux Organismes de logements sociaux (OLS) une capacité financière à accompagner le plan de relance du logement social.

○ Organisme foncier solidaire (OFS)

En dédiant une enveloppe au financement du déploiement des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), Action Logement favorise ainsi le développement de l'accession sociale à la propriété des salariés des entreprises dans un contexte où le prix élevé des fonciers fait obstacle à la production d'une offre abordable suffisante.

Il s'agit de permettre ainsi aux salariés des entreprises exerçant sur la commune ou le territoire d'implantation des projets d'accéder à cette offre de manière privilégiée, en accord avec les collectivités.

Ainsi, à l'échelle de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, 7 programmes BRS (totalisant 117 logements) ont été accompagnés financièrement par Action Logement Services pour 1.53M€ et ce, auprès de 4 OFS différents.

OBJECTIF 4 : Déploiement des personnels de proximité dans les immeubles et service aux locataires

Le service d'accompagnement social des salariés en difficulté d'Action Logement Services (ASD)

Action Logement Services a mis en place un service d'accompagnement social depuis 2003, qui cible les salariés confrontés à des difficultés aux effets négatifs sur le logement ou leur capacité à faire face aux dépenses liées au logement. Ce service vise à :

- Prévenir les expulsions ou les saisies immobilières,
- Prévenir ou travailler sur les conséquences du surendettement,
- Chercher des solutions pour les situations d'urgence à la suite d'une séparation, d'un sinistre ou de conflits familiaux,
- Favoriser l'accès au logement des salariés qui cumulent des difficultés.

SOLI'AL : soutenir les bailleurs dans l'accompagnement des locataires en difficulté

Créée en 2019 par Action Logement, Soli'AL permet à l'ensemble des bailleurs de renforcer

l'accompagnement social des salariés et des locataires en difficulté. Les bailleurs adhérents voient leur budget abondé pour la prévention des impayés locatifs.

Cette mission globale d'accompagnement comprend 2 volets :

1/ des mesures d'accompagnement social principalement des mesures ASLL - Accompagnement Social Lié au Logement-pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement,

2/ délivrance d'aides financières, sous forme de subvention, dans le cadre de fonds gérés par l'association et cofinancés par Action Logement Services et des bailleurs volontaires, signataires d'une convention de partenariat avec engagements financiers.

– **Le Fonds Prévention des impayés de loyers locatifs** créé en septembre 2021.

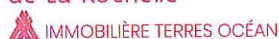
Ce fonds permet d'octroyer des aides sur quittance (jusqu'à 3 mois de loyer résiduel) et peut financer des mesures d'accompagnement social à des locataires du parc social et intermédiaire fragilisés par des accidents de la vie et en risque de situation d'impayés de loyers.

– **Le Fonds Energie opérationnel depuis mi-décembre 2022** et en cours de déploiement.

Ce fonds a pour objectif de délivrer une aide pouvant aller jusqu'à 600 € maximum aux locataires les plus fragiles confrontés à une situation extrême d'augmentation des charges locatives quittancées par leur bailleur et générées par la hausse des prix de l'énergie.



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise **FLEURET-PAGNOUX** Présidente

Autres membres présents :

Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace le précédent envoi

2° Contrat territorial pour le logement social et la rénovation énergétique 2024-2026

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu l'engagement de l'Etat et du Mouvement HLM pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026 signé le 5 octobre 2023 ;

Exposé des motifs

Considérant l'engagement réciproque signé lors du Congrès HLM le 5 octobre 2023, entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat, en faveur de la production de logements sociaux, de la transition écologique et démographique du parc social, et d'une proximité renouvelée avec les territoires, les élus locaux, les demandeurs et les locataires.

Considérant que le ministre en charge du logement avait rappelé dans ce contexte qu'il souhaitait que ces engagements nationaux se déclinent dans les territoires et donc que soient signés des contrats territoriaux associant l'Etat, les élus locaux du bloc communal, les bailleurs sociaux du territoire et les représentants locaux du groupe Action logement.

Les contrats territoriaux pour le logement social, d'une durée de 3 ans (2024-2026) devront être structurés autour de quatre objectifs complémentaires :

- La production de logements sociaux et intermédiaires
- La rénovation du parc social existant
- La mise en oeuvre d'une politique de mobilité résidentielle dans le parc social
- Le déploiement des personnels de proximité dans les immeubles et le développement des services aux locataires.

Ces contrats seront complémentaires des contrats de mixité sociale, car ceux-ci visent en priorité les communes, en particulier les communes déficitaires et carencées. Etant précisé que le contrat territorial pourra se décliner par des contrats de mixité sociale pour ces communes.

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle et ses communes membres souhaitent s'inscrire dans cette nouvelle démarche de partenariat.

Les futurs signataires seront les suivants :

- La Communauté d'agglomération de La Rochelle
- Action logement
- La caisse des dépôt / Banque des territoires
- L'UR HLM nouvelle aquitaine
- Les bailleurs sociaux présents sur le territoire étant précisés que les 3 bailleurs historiques (OPH LR, IAA et Habitat 17) détiennent 90% du parc social :
 - L'OPH de l'agglomération de La Rochelle
 - Immobilière Atlantic Aménagement
 - Habitat 17
 - Domofrance
 - Erilia
 - Clairsienne
 - Noalis
 - Habitat de la Vienne
 - Coopérative Charente-Maritime Habitat
 - La Semis
 - Aquitanis.



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



La Présidente précise aux membres du Bureau que le projet de contrat territorial est annexé à la présente délibération.

Délibération

La Présidente propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser Le Directeur Général à signer le contrat territorial entre l'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etat.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250523-BU25012402B-DE
en date du 23/05/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25012402B



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE personne qualifiée
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée
Madame KALBACH personne qualifiée
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur CANTIN représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace l'envoi précédent

3° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération VEFA la Marjolaine à La Rochelle

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau n°4 du 12 avril 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 4 logements situés rue Denfert Rochereau à La Rochelle ;

Vu le contrat de réservation VEFA signé le 28 juin 2024 ;

Vu l'acte d'acquisition VEFA signé le 19 décembre 2024 ;

Exposé des motifs

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	244 546 €	34 %
Travaux	454 158 €	63 %
Honoraires et imprévus	18 158 €	3 %
Total	716 862 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (12 000 € / logt)	12 000 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI)	25 742 €	6 %
Subvention CDA Convention d'objectifs	20 000 €	
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	326 743 €	46 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	224 848 €	32 %
Fonds propres	107 529 €	15 %
Total	716 862 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 4 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **551 591 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	201 688 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise **FLEURET-PAGNOUX** Présidente

Autres membres présents :

Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président

3° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération VEFA la Marjolaine à La Rochelle

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau n°4 du 12 avril 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 4 logements situés rue Denfert Rochereau à La Rochelle ;

Vu le contrat de réservation VEFA signé le 28 juin 2024 ;

Vu l'acte d'acquisition VEFA signé le 19 décembre 2024 ;

Exposé des motifs

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	244 546 €	34 %
Travaux	454 158 €	63 %
Honoraires et imprévus	18 158 €	3 %
Total	716 862 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (12 000 € / logt)	12 000 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€/logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI)	25 742 €	6 %
Subvention CDA Convention d'objectifs	20 000 €	
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	326 743 €	46 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	224 848 €	32 %
Fonds propres	107 529 €	15 %
Total	716 862 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 4 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **551 591 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	201 688 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	127 978 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Préfinancement	12 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	32 774 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle

Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	42 270 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	39 411 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	52 870 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	54 600 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans

Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.

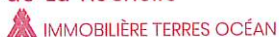


POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise ELBURET-PAGNOUX



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE personne qualifiée
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée
Madame KALBACH personne qualifiée
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur CANTIN représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace l'envoi précédent

**4° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération VEFA le clos des vignes à Marsilly**

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau n°4 du 24 janvier 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 3 logements situés rue de La Rochelle à MARSILLY, opération « Le Clos des Vignes » ;

Vu le contrat de réservation VEFA signé le 16 juillet 2024 ;

Vu l'acte VEFA signé le 18 décembre 2024 ;

Exposé des motifs

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	178 893 €	29 %
Travaux	417 418 €	68 %
Honoraires et imprévus	16 363 €	3 %
Total	612 674 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	8 800 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI)	18 828 €	5 %
Subvention CDA convention d'objectifs	10 000 €	
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	315 239 €	52 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	167 906 €	27 %
Fonds propres	91 901 €	15 %
Total	612 674 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 3 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **483 145 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	80 568 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 %



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle
 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

	<i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	56 064 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	58 716 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A

Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	54 783 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	81 083 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 %



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle
 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

	<i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	94 872 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	57 059 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle

Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-RAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Ragnoux", written over the printed name.



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE personne qualifiée
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée
Madame KALBACH personne qualifiée
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur CANTIN représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace l'envoi précédent

**5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération LE CLOS DES ARTS LA JARRIE**

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Conseil n°6 en date du 26 octobre 2021 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain Lotissement LE CLOS DES ARTS à LA JARRIE.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré AK 178, Vieux Fief Haut à LA JARRIE signé le 14 juin 2022.

Vu la délibération du Bureau n°3 du 8 avril 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 3 logements locatifs sociaux située Lotissement LE CLOS DES ARTS à LA JARRIE ;

Exposé des motifs

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	95 157 €	16 %
Travaux	415 612 €	72 %
Honoraires et actualisation	67 797 €	12 %
Total	578 566 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLS (40 ans)	328 767 €	57 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	95 157 €	16 %
Prêt Action Logement	10 000 €	2 %
Fonds propres	144 642 €	25 %
Total	578 566 €	100 %

Pour le financement de cette opération de construction de 3 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes pour un montant total de 423 924 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	211 483 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle
 IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	117 284 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	95 157 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans

Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
 - réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
 - signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise **FLEURET-PAGNOUX** Présidente

Autres membres présents :

Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace l'envoi précédent

6° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération MOUILLEPIEDS à Ste Soulle

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau n°11 en date du 21 juin 2023 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain 1 route de Mouilleped à Ste-Soulle Usseau.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré AA 585, Irte de Mouilleped à Ste-Soulle Usseau signé le 29 décembre 2023.

Vu la délibération du Bureau n°5 du 22 mai 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 3 logements située rue route de Mouilleped à SAINTE SOULLE ;

Exposé des motifs

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	119 377 €	23 %
Travaux	332 735 €	64 %
Honoraires et actualisation	67 026 €	13 %
Total	519 138 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 ^{er} semestre 1 000 €/PLAI)	9 800 €	2 %
Subvention CDA (11 914 €/PLAI - 6 914 €/PLUS)	18 828 €	6 %
Subvention CDA Convention d'Objectifs	15 000 €	
Prêts CDC (40 ans)	251 955 €	49 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	109 345 €	21 %
Fonds propres	114 210 €	22 %
Total	519 138 €	100 %

Pour le financement de cette opération de construction de 3 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de 361 300 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	77 706 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	55 682 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	31 864 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	32 572 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	12 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	68 956 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	49 611 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	--

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	44 909 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise **FLEURET-PAGNOUX** Présidente

Autres membres présents :

Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace l'envoi précédent

7° Modification de la délibération d'emprunt GAIA pour l'acquisition des parcelles Fief des Jarries PUY MOU à Lagord

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération autorisant l'acquisition des parcelles cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61, Fief des Jarries à Lagord, pour une superficie de 43 130 m², du Bureau de l'Office en date du 19 juin 2024 ;

Vu la délibération n°12 autorisant la réalisation d'un emprunt, opération Puy Mou, Bureau de l'Office en date du 20 septembre 2024 ;

Exposé des motifs

Le 19 juin 2024, le Bureau de l'Office a autorisé l'acquisition des parcelles cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61, Fief des Jarries à Lagord.

Ces parcelles sont destinées à accueillir une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comprenant à terme minimum 25% de logements locatifs sociaux.

Il a été décidé de recourir à un prêt GAIA Habitat Social Court Terme proposé par la Caisse des Dépôts pour le portage financier de ce foncier.

Le choix a été fait de recourir à un portage pour limiter l'impact de cette acquisition sur la trésorerie de l'Office.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 2 832 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Court Terme
Montant du prêt	2 832 000 €
-Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 15 ans, dont 168 mois de différé d'amortissement
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalités de révision	Simple Révisabilité (SR)
Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général ou son délégataire dûment habilité à :

- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- poursuivre l'opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marylise Fleuret-Pagnoux', written over the printed name.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250523-BU25012407B-DE
en date du 23/05/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25012407B

Séance du Bureau du 24 Janvier 2025

Sous la présidence de Madame Marylise **FLEURET-PAGNOUX** Présidente

Autres membres présents :

Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent et excusé :

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président

Annule et remplace l'envoi précédent

**8° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération
Parc HERMES Ste Soulle**

Date de convocation : 6 Janvier 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau n°10 en date du 28 avril 2022 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain situé 2 route d'Usseau dans le lotissement Le Parc d'Hermès – Usseau à SAINTE-SOULLE.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré YD 121 2 rte d'Usseau à SAINTE-SOULLE signé le 21 décembre 2023.

Vu la délibération du Bureau n°6 en date du 22 mai 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération Le Parc d'Hermès – Usseau à SAINTE-SOULLE.

Exposé des motifs

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	272 674 €	23 %
Travaux	789 263 €	65 %
Honoraires et actualisation	144 530 €	12 %
Total	1 206 467 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 ^{er} semestre 1 000€/PLAI)	29 400 €	2 %
Subvention CDA (11 914 €/PLAI - 6 914 €/PLUS)	56 484 €	8 %
Subvention CDA Convention d'Objectifs (5 000 €/Logt)	35 000 €	
Prêts CDC (40 ans)	588 937 €	49 %
Prêts CDC fonciers (50 ans)	245 353 €	20 %
Prêt ACTION LOGEMENT	10 000 €	1 %
Fonds propres	241 293 €	20 %
Total	1 206 467 €	100 %

Pour le financement de cette opération de construction de 7 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **834 290 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

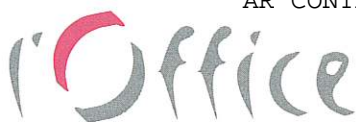
Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	281 780 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	197 366 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	102 678 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	104 791 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>



Public de l'Habitat
 de l'Agglomération
 de La Rochelle
 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	76 017 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	33 774 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

	<i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	---

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	37 884 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Janvier 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over a diagonal line.