



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 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires



#### 1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 24 Janvier 2025

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	7
Ayant donné procuration : .....	7	Pour l'adoption : .....	7
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 24 Janvier 2025.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 19 Février 2025



LA PRESIDENTE  
Marylise ELEURET-PAGNOUX

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



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



**BUREAU**  
**DU 24 JANVIER 2025**

-----

**COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

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

Autres membres présents :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)  
Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)  
Monsieur **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)  
Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)  
Madame **KALBACH** Virginie (Personne qualifiée)

Absent et excusé :

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

---



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

## BUREAU

**VENDREDI 24 JANVIER 2025 à 9 H 30**

### **Salle Du Conseil ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 18 décembre 2024

#### **DIRECTION GENERALE (DG)**

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

#### **DIRECTION FINANCIERE (DF)**

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

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération VEFA le Clos des Vignes à Marsilly

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération Clos des Arts La Jarrie

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération Mouillepieds à Ste Soulle

Modification de la délibération d'emprunt GAIA pour l'acquisition des parcelles FIEF DES JARRIES Puy Mou à Lagord

Emprunt Parc Hermès Ste Soulle

Madame la Présidente ouvre la séance à 09 H 35

### **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.

[Compte rendu analytique du Bureau du 18 décembre 2024.pdf](#)

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

#### **ACTUALITES**

Le Directeur du Patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage présente le tableau des opérations en cours et à venir.

[Tableau des opérations en cours et à venir 2025 2026 et 2027.pdf](#)

Le Directeur Général fait un point sur les dossiers LAFAYETTE dont le compromis de vente sera signé ce jour à 11 H 30 chez le notaire, le dossier « SCCV OCAR » dont la commercialisation sur les bâtiments D et E représente environ 30 logements encore à vendre. Le permis d'aménager a été déposé pour le dossier Fief de Beauvais à Périgny.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

## DIRECTION GENERALE (DG)

### N°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 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.

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.

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

[Contrat territorial logement social CDA La Rochelle VF.pdf](#)

### **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.**

**DIRECTION FINANCIERE (DF)**



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



### **3° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts** **Opération VEFA La Marjolaine 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 :

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

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 %
<b>Total</b>	<b>716 862 €</b>	<b>100 %</b>

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
<b>Montant du prêt</b>	201 688 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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



**Ligne du prêt 2 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	127 978 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	32 774 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	42 270 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	39 411 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés



Public de l'Habitat  
 de l'Agglomération  
 de La Rochelle  
 IMMOBILIERE TERRES OCEAN

	<i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision Taux de progressivité des échéances</b>	Double révisabilité limitée (DL) 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
<b>Montant du prêt</b>	52 870 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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
<b>Montant du prêt</b>	54 600 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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.**

### 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° ;*



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

*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 %
<b>Total</b>	<b>612 674 €</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>612 674 €</b>	<b>100 %</b>

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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	80 568 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle

<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	56 064 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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
<b>Montant du prêt</b>	58 716 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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
<b>Montant du prêt</b>	54 783 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	81 083 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS complémentaire</b>
<b>Montant du prêt</b>	94 872 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	57 059 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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.**

**5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts**  
**Opération 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 %
<b>Total</b>	<b>578 566 €</b>	<b>100 %</b>

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 %



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

 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Prêt Action Logement	10 000 €	2 %
Fonds propres	144 642 €	25 %
<b>Total</b>	<b>578 566 €</b>	<b>100 %</b>

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
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

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	95 157 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Différé d'amortissement</b>	1 an
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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.



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



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

**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 Mouillepied à Ste-Soulle Usseau.*

*Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré AA 585, Irte de Mouillepied 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 Mouillepied 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 %
<b>Total</b>	<b>519 138 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 <sup>er</sup> 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 %
<b>Total</b>	<b>519 138 €</b>	<b>100 %</b>

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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	77 706 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement Index</b>	12 mois Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)



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

 IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	32 572 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Différé d'amortissement</b>	12 mois
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	55 682 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>

<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	31 864 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	68 956 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS complémentaire</b>
<b>Montant du prêt</b>	49 611 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	44 909 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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.**

### 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 ;*



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

*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 m<sup>2</sup>, 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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>Prêt GAIA Habitat Social Court Terme</b>
<b>Montant du prêt</b>	2 832 000 €
<b>-Durée de la phase de préfinancement :</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 15 ans, dont 168 mois de différé d'amortissement
<b>Périodicité des échéances</b>	Trimestrielle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Typologie Gissler :</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	<b>Echéance prioritaire (intérêts différés) :</b> si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de

	l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalités de révision</b>	Simple Révisabilité (SR)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 délégué 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.**

### 8° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunt Opération Parc Hermès 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.*



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

*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 %
<b>Total</b>	<b>1 206 467 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 <sup>er</sup> 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 %
<b>Total</b>	<b>1 206 467 €</b>	<b>100 %</b>

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 :

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	281 780 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	104 791 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	197 366 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 %



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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	102 678 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	76 017 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS complémentaire</b>
<b>Montant du prêt</b>	33 774 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	37 884 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>



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

<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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.

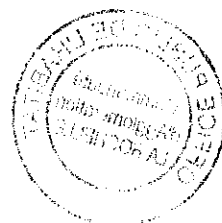
**Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.**

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 11 H 45 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX





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 Mercredi 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires

### 2° Convention de servitude ENEDIS sur le secteur de Marius Lacroix La Rochelle

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou Ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
Quorum : .....	4	Pour l'adoption : .....	7
		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 le Code de l'Energie (art. L.323-3 et suivants et art R.323-1 et suivants) ;*

*Vu le Décret n°67-886 du 6 octobre 1967 ;*

*Vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et ENEDIS ;*

*Vu l'article 672 du Code civil ;*

### **Exposé des motifs**

Considérant que dans le cadre de travaux réalisé sur le secteur de Marius Lacroix à La Rochelle, ENEDIS doit intervenir sur les parcelles cadastrées section CL 0645, 0646, 0647, 0648, 0649 et 0650 pour des travaux d'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique.

Un plan parcellaire mentionnant le tracé du raccordement sera annexé à la présente.

L'octroi de cette servitude reconnaît à Enedis les droits suivants mentionnés au sein de la convention de servitude annexée à la présente.

Par conséquent, ENEDIS pourra faire pénétrer sur la propriété de l'Office ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités en vue de la construction, surveillance, entretien, réparation, remplacement, rénovation des ouvrages établis.

ENEDIS devra veiller à laisser les parcelles concernées dans un état similaire à celui qui existait avant son intervention, et avertir l'Office, sauf urgence, des interventions programmées.

*Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés ci-dessus, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification de l'ouvrage concerné.*

*L'Office s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis ci-dessus, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.*

*Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.*

*Il pourra toutefois :*

- *Elever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l'ouvrage visé ci-dessus, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur.*
- *Planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.*

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

Néanmoins, ENEDIS indemnifiera l'Office de tous les dommages directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Le projet de convention reprenant ces termes est annexé à la présente délibération.

### **Délibération**

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

- A signer la convention de servitude entre l'Office et ENEDIS,
- A signer tout acte notarié nécessaire,
- Effectuer toute démarche nécessaire au projet.

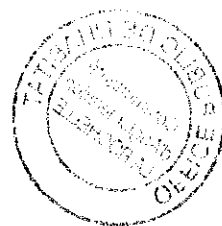
**Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.**



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 19 Février 2025

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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





## CONVENTION DE SERVITUDES

Commune de : La Rochelle

Département : CHARENTE MARITIME

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-23-1RYDM296PZ 2025-Renov Res. des saules DELABARRE

Chargé d'affaire Enedis : MALET Clément

### Entre les soussignés :

**Enedis**, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442- TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Le Directeur Régional Poitou Charentes 74 rue de Bourgogne - 86000 à Poitiers, dûment habilité à cet effet,

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

Nom \*: **OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE** représenté(e) par ....., dûment habilité(e) à cet effet

Demeurant à : **0002 AV DE VARSOVIE, 17000 LA ROCHELLE**

Téléphone : .....

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

(\* ) Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, Indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(\* ) Si le propriétaire est une commune ou un département ,indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

**Il a été exposé ce qui suit :**

Le propriétaire déclare que les parcelles ci-après lui appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
La Rochelle		CL	0645	0082 MARIUS LACROIX	
La Rochelle		CL	0646	0082 MARIUS LACROIX	
La Rochelle		CL	0647	0082 MARIUS LACROIX	
La Rochelle		CL	0648	0082 MARIUS LACROIX	
La Rochelle		CL	0649	0082 MARIUS LACROIX	
La Rochelle		CL	0650	0082 MARIUS LACROIX	

Le propriétaire déclare en outre, conformément aux articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, que les parcelles, ci-dessus désignées sont actuellement (\*):

- non exploitée(s)
- exploitée(s) par-lui même .
- exploitée(s) par .

qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles décret s'il les exploite lors de la construction de la(les) lignes électrique(s) souterraine(s). Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.

(\* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par les articles L.323-4 à L.323-9 et les articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

**ARTICLE 1 - Droits de servitudes consentis à Enedis**

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur les parcelles, ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1.1/ Etablir à demeure dans une bande de 1 mètre(s) de large, 19 canalisations(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 676 mètres ainsi que ses accessoires.

1.2/ Etablir si besoin des bornes de repérage.

1.3/ Poser sur socle un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires

1.4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.

1.5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi

établis.

Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son/intervention(s).

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

## ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er.

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité desdits ouvrages.

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l'ouvrage(ies ouvrages) visé(s) à l'article 1er, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

## ARTICLE 3 - Indemnités

3.1/ A titre de compensation forfaitaire et définitive des préjudices spéciaux de toute nature résultant de l'exercice des droits reconnus à l'article 1er, Enedis s'engage à verser lors de l'établissement de l'acte notarié prévu à l'article 7 ci-après :

- au propriétaire qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).
- Le cas échéant, à l'exploitant qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).

Dans le cas des terrains agricoles, cette indemnité sera évaluée sur la base des protocoles agricoles<sup>1</sup> conclus entre la profession agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnifiés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire soit à l'exploitant, fixée à l'amiable, ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.

<sup>1</sup> Protocoles "dommages permanents" et "dommages instantanés" relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines sit uées en terrains agricoles

## ARTICLE 4 - Responsabilité

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

## ARTICLE 5- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

## ARTICLE 6 - Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les parties. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

En égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

## ARTICLE 7 - Formalités

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par l'article L323-4 du Code de l'Energie, pourra être authentifiée, en vue de sa publication au service de la Publicité Foncière, par acte notarié, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Elle vaut, dès sa signature par le propriétaire, autorisation d'implanter l'ouvrage décrit à l'article 1er.

Nonobstant ce qui précède, le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention.

Fait en QUATRE ORIGINAUX et passé à.....

Le.....

Nom Prénom	Signature
OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE représenté(e) par ..... dûment habilité(e) à cet effet	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

(2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Cadre réservé à Enedis

A....., le .....



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 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires

#### 3° Vente de patrimoine 2025 Validation des prix

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	7
Ayant donné procuration : .....	7	Pour l'adoption : .....	7
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 cession de vente 2-2025, cinq nouveaux logements vacants, un pavillon et quatre appartements, nous permettant de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

Trois biens situés rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle et un bien situé 52 rue Jules Dalou, 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 variable (entre 17% et 20%) sont appliquées.

**Ces quatre 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%/-20%)	Prix plancher
38-St Eloi N	3803A01(T1)	4 JP Blanchard n°1	156 936 €	130 000 € (- 17%)	125 000 €
38-St Eloi N	3808A11(T3)	16 JP Blanchard n°11+pk	236 075 €	196 000 € (- 17%)	191 000 €
38-St Eloi N	3810A14(T2)	20 JP Blanchard n°14+pk	206 511 €	171 500 € (- 17%)	166 500 €
346-Vls-Dalou	3352L16(T3)	52 rue Jules Dalou	228 833 €	183 000 € (- 20%)	178 000 €

De plus, un autre bien va faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont l'estimation a été réalisée à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 10% est appliquée.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

**Un logement a fait l'objet d'une estimation dont le montant est présenté dans le tableau ci-dessous**

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuels (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
2006-St-Maurice	070204	4 rue Jean Bart	224 640 €	<b>202 000€ (-10%)</b>	<b>201 000 €</b>

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

**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 et locaux identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 19 Février 2025

LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250219-BU25121903-DE  
en date du 04/03/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25121903





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



**ANNEXE A LA DELIBERATION N°3**

16 RUE JPBLANCHARD LOG11.docx

20 JP BLANCHARD LOGT 14 .docx

4 RUE JPBLANCHARD LOG 1.docx

52 RUE JULES DALOU.docx

4 JEAN BART.docx

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250219-BU25121903-DE  
en date du 04/03/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25121903

## FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

### Situation

16 rue J.P. Blanchard  
Logt 11 – 2ème étage  
17000 La Rochelle

### Secteur

St Eloi

### Module

3808A11- lot 361

### Cave

Numéro 11 lot 375

### Stationnement

116 LOT 666

### Type

T3

### Étage

2ème

### Année de construction :

1980

### Surface habitable :

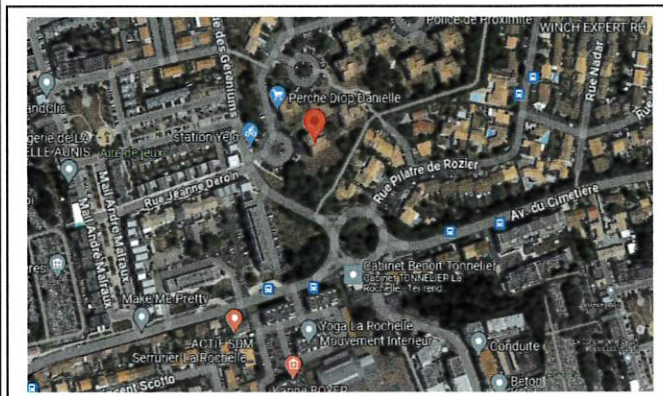
70 m<sup>2</sup>

### Exposition :

SUD OUEST

### DPE :

D



### Photos du bien



### Cadastre



Cadastre 000 CW212

**Réf de comparaison  
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00	60	60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

**Taux correctif**

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

**Prix minoré de 17% : 195 943 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2**

*Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.*

**EVALUATION  
DETERMINATION  
PRIX DE VENTE**

**Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus**

Prix plancher 191 000 €

## FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

### Situation

20 rue J.P. Blanchard  
Logt 14 - 17000 La Rochelle

### Secteur

St Eloi

### Module

3810A14/38

### Cave

Numéro 14 – LOT 479

### Stationnement

Parking 93

### Type

Type II

### Etage

3<sup>ème</sup> étage

### Année de construction

1979

### Surface habitable :

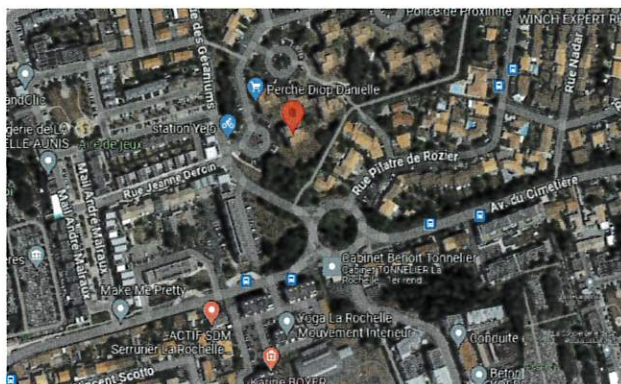
57 m<sup>2</sup>

### Exposition :

NORD/EST

### DPE :

D



### Photos du bien



### Cadastre



Cadastre 000 CW 212

<b>Réf de comparaison prises en compte :</b>	Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3623 €/ m2
<b>Taux correctif</b>	Prix estimé : 206 511 € soit 3623 €/m2  <b><u>Prix minoré de 17% : 171 404 € arrondi à 171 500 € soit 3009 €/m2</u></b>  <i>Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique ;</i>
<b>EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE</b>	<b><u>Soit un prix de vente de 171 500 € parking inclus</u></b>  Prix plancher 166 500 €



**Réf de comparaison  
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 4024 €/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
25 RUE DE DOMPIERRE	01/06/2023	1979	1	01		23	112 500		4 891,30
25 RUE DE DOMPIERRE	28/09/2023	1979	1	01	23	24	93 500	4 004,28	3 895,83
25 RUE LALO	14/06/2023	1995	1	00	28	36	125 000	4 481,89	3 472,22
8 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	26/09/2022	2007	1	02	34	36	138 000	4 058,82	3 833,33
8 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	31/01/2023	2007	1	01		32	135 000		4 218,75
9 AV DU CIMETIERE	03/07/2023	1880	1	00	32	30	115 000	3 627,76	3 833,33

**Taux correctif**

Prix estimé : 156 936 € soit 4024 €/m2

**Prix minoré de 17% : 130 257 € arrondi à 130 000 € soit 3333 €/m2**


*Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.*

**EVALUATION  
DETERMINATION  
PRIX DE VENTE**

**Soit un prix de vente de 130 000 €**

Prix plancher 125 000 €

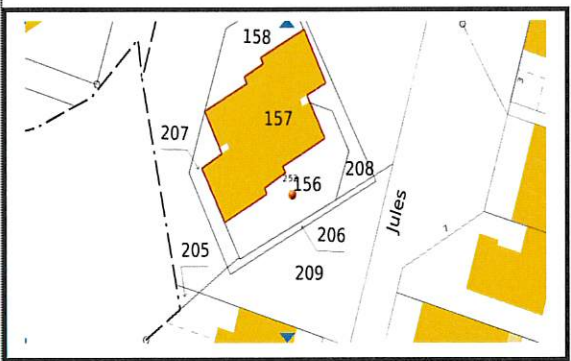
## FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

<b>Situation</b>	52 rue Jules Dalou Logt 16 - 17000 La Rochelle	
<b>Secteur</b>	Villeneuve Les Salines	
<b>Module</b>	3352L16	
<b>Cave</b>	NON	
<b>Stationnement</b>	NON	
<b>Type</b>	Type III	
<b>Etage</b>	1 <sup>er</sup> étage	
<b>Année de construction</b>	1980	
<b>Surface habitable :</b>	71 m <sup>2</sup>	
<b>Exposition :</b>	NORD/OUEST	
<b>DPE :</b>	EN COURS	

### Photos du bien



### Cadastre



Cadastre 000 DK 157

**Réf de comparaison prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3223 €/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
8 RUE DU MOULIN DES JUSTICES	17/11/2022	1971	4	01	80	73	245 000	3 046,51	3 356,16
10 RUE DU MOULIN DES JUSTICES	11/01/2023	1971	4	05	76	72	231 000	3 022,37	3 208,33
173 BD ANDRE SAUTEL	23/09/2023	1971	4	00		79	217 000		2 746,84
173 B BD ANDRE SAUTEL	01/06/2022	1971	4	02	97	93	231 000	2 384,89	2 463,87
12 RUE DU PHARO	16/05/2022	1960	4	02	66	63	205 000	3 093,87	3 253,97
12 RUE DU PHARO	20/07/2022	1960	4	01	63	63	185 000	2 935,11	2 936,51
12 RUE DU PHARO	25/08/2022	1960	4	00	63	63	180 000	2 849,45	2 857,14
12 RUE DU PHARO	13/09/2022	1960	4	02		63	185 000		2 936,51
140 AV DU CIMETIERE	20/09/2022	1970	4	00	61	60	313 900	5 162,83	5 231,67

**Taux correctif**

Prix estimé : 228 833 € soit 3223 €/ m2

**Prix minoré de 20% : 183 066 € arrondi à 183 000 € soit 2577 €/m2**

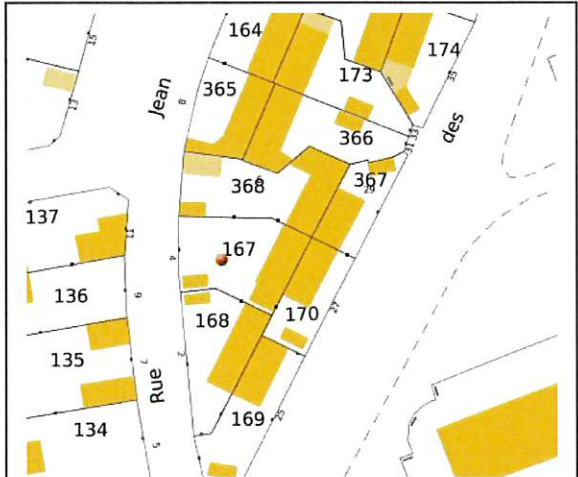
*Application d'une minoration supérieure (- 20%) compte tenu de la situation du logement, de l'absence de cave et parking.*

**EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE**

**Soit un prix de vente de 183 000 €**

Prix plancher 178 000 €

## FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

<b>Type :</b>	Maison	 <p><b>PARCELLE CD 167 - 228 M2</b></p>
<b>Situation</b>	4 rue Jean Bart La Rochelle	
<b>Secteur</b>	Saint-Maurice	
<b>Module</b>	070204	
<b>Type</b>	T3	
<b>Année de construction :</b>	1934	
<b>Surface habitable :</b>	64 M2	
<b>Exposition :</b>	Ouest	
<b>DPE :</b>	D	
<b>Garage :</b>	Non	

### Photos du bien



<b>Réf de comparaison prises en compte :</b>	<p>Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3510 € / m2</p> <table border="1" data-bbox="435 313 1560 728"> <tr> <td>11 Y CAS D'ARGENT</td> <td>27/07/2023</td> <td>2021</td> <td>3</td> <td>160</td> <td>50 234 900 4 698,00</td> </tr> <tr> <td>70 AV DES GRANDES CUIRASSES</td> <td>28/06/2023</td> <td>1968</td> <td>7</td> <td>490</td> <td>145 368 420 2 940,83</td> </tr> <tr> <td>56 AV GRANDES VAREMES</td> <td>29/04/2023</td> <td>1967</td> <td>3</td> <td>301</td> <td>58 228 000 3 948,50</td> </tr> <tr> <td>2 RUE M DE TOULOUSE LAUREN</td> <td>31/03/2023</td> <td>1966</td> <td>3</td> <td>281</td> <td>84 295 000 3 011,99</td> </tr> <tr> <td>9 RUE NICOLAS BOUSSIN</td> <td>17/03/2023</td> <td>1964</td> <td>3</td> <td>353</td> <td>62 243 000 2 987,80</td> </tr> <tr> <td>30 AV D'ORLÉANS</td> <td>08/01/2023</td> <td>1964</td> <td>4</td> <td>332</td> <td>72 166 201 2 350,34</td> </tr> <tr> <td>65 RUE DE QUATREFAGES</td> <td>14/04/2023</td> <td>1960</td> <td>3</td> <td>68</td> <td>66 280 000 4 247,42</td> </tr> <tr> <td>27 AV DE STOCKHOLM</td> <td>26/10/2023</td> <td>1967</td> <td>3</td> <td>311</td> <td>58 225 000 3 814,83</td> </tr> </table>	11 Y CAS D'ARGENT	27/07/2023	2021	3	160	50 234 900 4 698,00	70 AV DES GRANDES CUIRASSES	28/06/2023	1968	7	490	145 368 420 2 940,83	56 AV GRANDES VAREMES	29/04/2023	1967	3	301	58 228 000 3 948,50	2 RUE M DE TOULOUSE LAUREN	31/03/2023	1966	3	281	84 295 000 3 011,99	9 RUE NICOLAS BOUSSIN	17/03/2023	1964	3	353	62 243 000 2 987,80	30 AV D'ORLÉANS	08/01/2023	1964	4	332	72 166 201 2 350,34	65 RUE DE QUATREFAGES	14/04/2023	1960	3	68	66 280 000 4 247,42	27 AV DE STOCKHOLM	26/10/2023	1967	3	311	58 225 000 3 814,83
11 Y CAS D'ARGENT	27/07/2023	2021	3	160	50 234 900 4 698,00																																												
70 AV DES GRANDES CUIRASSES	28/06/2023	1968	7	490	145 368 420 2 940,83																																												
56 AV GRANDES VAREMES	29/04/2023	1967	3	301	58 228 000 3 948,50																																												
2 RUE M DE TOULOUSE LAUREN	31/03/2023	1966	3	281	84 295 000 3 011,99																																												
9 RUE NICOLAS BOUSSIN	17/03/2023	1964	3	353	62 243 000 2 987,80																																												
30 AV D'ORLÉANS	08/01/2023	1964	4	332	72 166 201 2 350,34																																												
65 RUE DE QUATREFAGES	14/04/2023	1960	3	68	66 280 000 4 247,42																																												
27 AV DE STOCKHOLM	26/10/2023	1967	3	311	58 225 000 3 814,83																																												
<b>Taux correctif</b>	<p>Prix estimé : 224 640 € soit 3510 €/m2</p> <p><b><u>Prix minoré de 10% : 202 176 € arrondi à 202 000 € soit €/3156m2</u></b></p>																																																
<b>EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>Un prix de vente de 202 000 €</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Prix plancher de 201 000 €</u></b></p>																																																



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 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires

#### 4° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts acquisition 38 LLS Opération VEFA Rue du Logis à Puilboreau

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	7
Ayant donné procuration : .....	7	Pour l'adoption : .....	7
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°8 du 10 juillet 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 38 logements situés rue du logis à Puilboreau ;*

*Vu le contrat de réservation VEFA signé le 31/07/2024 pour l'acquisition des 38 LLS de l'opération ;*

*Vu l'acte d'acquisition en VEFA signé le 31/12/2024*

### **Exposé des motifs**

L'acte d'acquisition a été signé le 31 décembre 2024 au prix convenu.

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

<b>NATURE DEPENSES</b>	<b>TTC</b>	<b>%</b>
Charge foncière	1 605 336 €	29 %
Travaux	3 745 784 €	69 %
Honoraires et imprévus	109 416 €	2 %
<b>Total</b>	<b>5 460 536 €</b>	<b>100 %</b>

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

<b>NATURE RECETTES</b>	<b>TTC</b>	<b>%</b>
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	105 600 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	27 960 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS, 11 000 €/logt PLAI)	240 000 €	5 %
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 € / logt)	6 000 €	
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	2 768 145 €	51 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	1 493 750 €	27%
Fonds propres	819 081 €	15 %
<b>Total</b>	<b>5 460 536 €</b>	<b>100 %</b>

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 38 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 **4 261 895 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

**Ligne du Prêt 1 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	1 452 439 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	725 231 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	677 708 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	455 506 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	283 782 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	313 013 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>CPLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	354 216 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 19 Février 2025

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-RAGNOUX



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 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires

#### 5° Présentation du bilan d'investissement et réalisation emprunts acquisition 4 LLI Opération VEFA CANALYS à Périgny

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	7
Ayant donné procuration : .....	7	Pour l'adoption : .....	7
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 SAS EDMP AQUITAINE a proposé à l'Office d'acquérir 4 logements locatifs intermédiaires en VEFA dans son opération Résidence CANALYS située 124 rue de Chagnolet à PÉRIGNY.

La surface habitable prévisionnelle globale est de 217.50 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 225.78 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 100 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, soit un montant total de 674 250 € HT pour une SH de 217.50 m<sup>2</sup>.

Le contrat de réservation des logements puis l'acte d'acquisition seront signés prochainement.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	222 502 €	28 %
Travaux	519 173 €	68 %
Honoraires et imprévus	32 701 €	4 %
<b>Total</b>	<b>774 376 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	411 718 €	85 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	222 502 €	%
Prêt Action logement	24 000 €	%
Fonds propres	116 156 €	15 %
<b>Total</b>	<b>774 376 €</b>	<b>100 %</b>

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 634 220 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

#### Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	411 718 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	35 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.40 % <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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	222 502 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.40 % <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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,

- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- 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,
- 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 19 Février 2025

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "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 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires

#### 6° Présentation du bilan d'investissement acquisition 12 LLS 5 LLI et 10 BRS Opération VEFA NOVEA à Lagord

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	7
Ayant donné procuration : .....	7	Pour l'adoption : .....	7
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 GPM a proposé à l'Office d'acquérir 12 logements locatifs sociaux, 5 logements intermédiaires et 10 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située 3 rue François Hennebique à LAGORD, intitulée « NOVÉA ».

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs sociaux est de 578.17 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 603.62 m<sup>2</sup>.

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs intermédiaires est de 327.62 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 350.12 m<sup>2</sup>.

La surface habitable prévisionnelle des logements BRS est de 596.22 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 691.82 m<sup>2</sup>.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLS	PLUS	PLAI	LLI	BRS	Total
T1		2	2			4
T2	1	2	1		3	7
T3	1	1	1	5	6	14
T4		1			1	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>27</b>

Le prix d'acquisition proposé pour les 12 logements locatifs sociaux est de 2 629 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable ainsi que 12 places de stationnement pour un prix de 108 000 € HT, soit un montant total de 1 628 009 € HT pour une SH de 578.17 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour les 5 logements locatifs intermédiaires est de 3 300 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable ainsi que 5 places de stationnement pour un prix de 65 000 € HT, soit un montant total de 1 146 146 € HT pour une SH de 327.62 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour les 10 logements BRS est de 3 310 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, ainsi que 10 places de stationnement pour un prix de 110 000 HT, soit un montant total de 2 083 488 € HT pour une SH de 596.22 m<sup>2</sup>.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	578 003 €	33 %
Travaux	1 073 434 €	62 %
Honoraires et imprévus	81 215 €	5 %
<b>Total</b>	<b>1 732 653 €</b>	<b>100 %</b>



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	35 200 €	2 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	80 000 €	5 %
Subvention foncière Commune LAGORD	53 000 €	3 %
Prêts CDC (40 ans)	782 662 €	45 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	521 893 €	30 %
Fonds propres	259 898 €	15 %
<b>Total</b>	<b>1 732 653 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	416 241 €	33 %
Travaux	773 019 €	63 %
Honoraires et imprévus	58 382 €	4 %
<b>Total</b>	<b>1 247 642 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	620 255 €	50 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	416 241 €	33 %
Prêt Action Logement	24 000 €	2 %
Fonds propres	187 146 €	15 %
<b>Total</b>	<b>1 247 642 €</b>	<b>100 %</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 ce compte-rendu à l'unanimité.**



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 19 Février 2025

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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 19 Février 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

Monsieur PEREZ personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame GILLE personne qualifiée  
Monsieur CURUTCHET personne qualifiée  
Madame KALBACH personne qualifiée  
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire  
Monsieur CANTIN représentant des locataires

#### 7° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts Opération de construction 20 LLS LES 4 CHEVALIERS à La Jarne

Date de convocation : 20 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 : .....	7	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

*Madame Virginie KALBACH ne prend pas part aux discussions ni au vote*

#### 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°5 en date du 16 décembre 2022 portant validation de l'acquisition de parcelles auprès de la Société LAMOTTE AMENAGEUR LOTISSEUR à LA JARNE ;*

*Vu la Promesse Unilatérale de Vente du terrain cadastré ZC n282p situé à La Jarne, signée le 21 décembre 2022 ;*

*Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 25 octobre 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel pour la réalisation de 20 LLS, opération 4 Chevaliers à La JARNE ;*

*Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré ZC n282p situé à La Jarne, signé le 9 aout 2024 ;*

### **Exposé des motifs**

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	482 356 €	18 %
Travaux	1 905 894 €	70 %
Honoraires et actualisation	329 285 €	12 %
<b>Total</b>	<b>2 717 535 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (5 900 € / logt – Bonus 1 500 € / logt 1 <sup>er</sup> semestre)	29 600 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (25 000 € / logt)	25 000 €	
Subvention CDA production (6 000€/logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI et 3 000 € / PLAI adapté)	122 000 €	9 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 914€/logt)	118 280 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLAI)	20 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 538 560 €	57 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	426 465 €	16 %
Fonds propres	407 630 €	15 %
<b>Total</b>	<b>2 717 535 €</b>	<b>100 %</b>

Pour le financement de cette opération de construction de 20 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 **1 965 025 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :



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



**Ligne du Prêt 1 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	698 402 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	184 705 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	231 258 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	91 607 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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
<b>Montant du prêt</b>	360 606 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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
<b>Montant du prêt</b>	248 294 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	150 153 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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>
<b>Profil d'amortissement</b>	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>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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 CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 19 Février 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 : 017-271700023-20250219-BU25121907-DE  
en date du 04/03/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25121907





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 19 Février 2025**

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

**Autres membres présents :**

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,  
Madame **GILLE** personne qualifiée  
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée  
Madame **KALBACH** personne qualifiée  
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire  
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

**8° Acquisition terrain L'Houmeau tranche 3**

Date de convocation : 20 Janvier 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	7
Ayant donné procuration : .....	7	Pour l'adoption : .....	7
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 présidente propose aux membres du bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier de deux îlots à aménager situés au sein de la ZAC de Monsidun sur les parcelles suivantes :

- Pour l'îlot 40, partiellement sur les parcelles cadastrées section ZB numéros 55 et 56.
- Pour l'îlot 30, partiellement sur la parcelle cadastrée section ZB numéro 518

(Pièce 1)

L'îlot 40 de la Tranche 3 de L'Houmeau Monsidun a une surface de plancher d'environ 1.040 mètres carrés et pourra accueillir minimum 16 logements locatifs sociaux répartis provisoirement de la manière suivante : 37,5% de T2, 50% de T3 et 12,5% de T4.

L'Office a proposé un prix d'acquisition pour cet îlot d'un montant de 200.000 euros Hors Taxes pour lequel le propriétaire a donné son accord.

L'îlot 30 de la Tranche 3 de L'Houmeau Monsidun a une surface de plancher d'environ 480 mètres carrés et pourra accueillir minimum 6 logements en Bail Réel Solidaire répartis provisoirement de la manière suivante : 4 logements de type T3, 1 logement de type T4 et 1 logement de type T5.

(Pièce 2)

L'Office a proposé un prix d'acquisition pour cet îlot d'un montant de 90.000 euros Hors Taxes pour lequel le propriétaire a donné son accord.

Le compromis de vente pour les deux îlots sera prochainement signé.

Après avoir pris connaissance du plan parcellaire annexé à la présente délibération ;

### **Délibération**

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- solliciter l'avis des Domaines
- effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de cette acquisition
- solliciter les financements correspondants
- 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 19 Février 2025

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNO



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

## ANNEXE A LA DELIBERATION

Pièce n°1 : PLAN CADASTRAL

Pièce n°2 : Détail Ilots Tranche 3

Pièce 1 :



