



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 18 AVRIL 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 RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur CANTIN représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET personne qualifiée à Madame FLEURET-PAGNOUX
Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE

1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 19 Mars 2025

Date de convocation : 18 Mars 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° ;

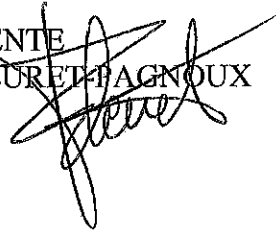
Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 19 Mars 2025.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 Avril 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



**BUREAU
DU 19 MARS 2025**

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

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

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

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

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Madame **KALBACH** Virginie (Personne qualifiée)

BUREAU

MERCREDI 19 MARS 2025 à 9 H 30

**Salle Du Conseil
ORDRE DU JOUR**

Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 19 Février 2025

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DLC)

Rapport Non-valeurs 2025

DIRECTION FINANCIERE (DF)

Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts et fixation des prix Opération le
CHAT QUI DORT La Rochelle

Madame la Présidente ouvre la séance à 09 H 35

1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 19 Février 2025

Date de convocation ; 19 Février 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 19 Février 2025

Compte rendu analytique du bureau du 19 Février 2025.pdf

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

ACTUALITES

Madame la Présidente présente les actualités sur le logement à travers la note de la Fédération des Offices publics de l'habitat sur la proposition de loi portant fin du maintien à vie dans le logement social, la note sur les dégrèvements de TFPB et les indemnités des Administrateurs.

2025-03 NOTE PPL Kasbarian.pdf

250213 INSTRUCTION abattement TFPB signée.pdf

32-25 V. Létard Indem Admi.pdf

Monsieur Frédéric LECLERC présente l'article sur le logement paru dans le Monde
ARTICLE DU MONDE SUR LE LOGEMENT EN DATE DU 18 OU 19 MARS
2025.docx

Monsieur LECLERC fera un courrier aux Administrateurs afin de les avertir de la suspension des indemnités dans l'attente d'un nouvel arrêté.

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DLC)

2° Rapport Non-Valeurs 2025

Date de convocation : 19 Février 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

Considérant l'irrecouvrabilité de certaines créances

Après avoir pris connaissance des éléments ci-dessous :

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un montant total 119 558.84 € référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
2011538	12 005,43 €	CI OR 05/11/2024
2007774	2 694,88 €	CI OR 13/11/2024
2014153	8 420,03 €	CI OR 27/11/2024
2008894	3 721,13 €	Renonciation succession

2010262	3 469,64 €	CI OR 28/11/2024
2012964	5,13 €	Dettes minimales
2007943	5 941,18 €	CI OR 25/06/2024
9112034	22,34 €	Dettes minimales - SAS 2015 dette éteinte
2009801	2 249,82 €	Succession vacante
2015031	3 590,68 €	Succession vacante
2001012	3 068,35 €	Succession déficitaire
2009021	34 688,22 €	CI OR du 10/12/2024
2015775	1 809,05 €	Société sans activité depuis le 31/12/2022
2015275	965,85 €	CI OR du 25/06/2024
2016781	78,12 €	CI OR du 25/06/2024
2018502	309,58 €	Succession vacante
2004955	1 376,40 €	CI OR 24/06/2024 + déb DCD 10/05/2023
2011375	14 592,33 €	Deb DCD - Acte de décès reçu le 26/12/2024
2013186	95,82 €	Dettes minimales
2014720	14 820,82 €	CI OR 15/01/2025
8209001	370,55 €	Acte de décès du 30/10/2024
2009326	192,08 €	CI OR du 29/10/2024
2007974	1,00 €	Dettes minimales
2014483	1 961,85 €	CI OR du 31/01/2025
2013835	3 047,32 €	Succession déficitaire
2012521	30,62 €	Dettes minimales
2013682	30,62 €	Dettes minimales
2019292	2,41 €	Dettes minimales
TOTAL	119 558.84 €	

CI OR = Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement

Pour mémoire les non-valeurs 2023 s'élevaient à au total à 298 051.97€. Les non-valeurs 2024 s'élevaient à 258 212.13€

Pour mémoire également, l'Office avait décidé de passer en non-valeurs les dossiers inférieurs à 120€, les dettes prescrites depuis plus de 5 ans et dont le recouvrement était impossible, les dettes des locataires partis ayant des ressources non saisissables (RSA, AAH, prestations familiales...).

Les CI sont délivrés par les cabinets de recouvrement.

La procédure de passage en non-valeur a uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité les créances jugées irrécouvrables, mais elle n'éteint pas la dette. Le responsable du service recouvrement doit donc continuer les poursuites en cas de retour à meilleure fortune.

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 22 411.26 € au cours de ces 6 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PERIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECOUVREMENT sur Non-Valeur
2020	227 702.76 €	2 020,00 €
2021	213 883.42 €	4 500.54 €
2022	343 479.04 €	3 907.60 €
2023	298 051,97 €	3 603.72 €
2024	258 212.13 €	7 170.36 €
2025	119 558.84 €	1 209.04 €
	1 460 888.16 €	22 411.26 €

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser Le Directeur Général à présenter au bureau des dossiers d'admissions en non-valeurs concernant des locataires : ayant quitté l'office, qui sont décédés avec des héritiers ayant renoncé à la succession ou sans héritiers, des commerces en situation de liquidation judiciaire, et des locataires partis non saisissables ou introuvables.

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

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts des logements locatifs sociaux et des BRS, fixation des prix des BRS Opération LE CHAT QUI DORT La Rochelle

Date de convocation : 19 Février 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 la délibération du Bureau n°3 en date du 23 février 2018 portant validation du projet de reconversion des 24 logements de la résidence « La Fontaine du Chat qui dort ».

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 19 janvier 2022 portant autorisation de la démolition des 24 logements de la résidence « La Fontaine du Chat qui dort ».

Vu l'autorisation de démolition donnée par le Préfet de la Charente Maritime en date du 1^{er} juin 2022

Vu la délibération du Bureau n°2 en date du 13 décembre 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 25 LLS et 10 BRS de l'opération « Le Chat qui dort ».

Exposé des motifs

Pour les logements locatifs sociaux :

Le prix de revient actualisé des logements locatifs sociaux est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	922 312 €	24 %
Travaux	2 576 038 €	67 %
Honoraires	364 946 €	9 %
Total	3 863 296 €	100 %

Le plan de financement actualisé des logements locatifs sociaux est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI	200 000 €	6 %
Subvention Etat PLAI Adapté	13 980 €	
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI, 3 914 €/logt PLS et 3 000 € / PLAI adapté)	197 850 €	6 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€ /logt)	50 000 €	



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLAI)	40 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 979 464 €	51 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	802 507 €	21 %
Fonds propres	579 495 €	15 %
Total	3 863 296 €	100 %

Pour le financement de cette opération de construction de 25 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 **2 781 971 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	1 115 737 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Préfinancement	12 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	384 428 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Préfinancement	12 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	351 546 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Préfinancement	12 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	243 657 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Préfinancement	12 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	347 931 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	174 422 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	CPLS
Montant du prêt	164 250 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

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.

Partie OFS-BRS :

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

Le prix de revient OFS partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	260 255 €	16 %
Travaux	1 109 774 €	69 %
Honoraires et imprévus	250 737 €	15 %
Total	1 620 766 €	100 %

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	172 390 €	100 %
Total	172 390 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Prêt CDC GAIA	172 390 €	100 %
Total	172 390 €	100 %

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 675 €/m² de SU.

Les BRS seront signés pour durée de 99 ans.

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

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
01	T2	41,52	47,52	3 556,40	169 000 €
02	T3	68,48	74,48	3 034,37	226 000 €
03	T2	46,80	52,80	3 560,61	188 000 €
04	T3	71,88	77,88	2 914,74	227 000 €
101	T3	52,38	61,26	3 085,21	189 000 €
102	T4	78,95	87,83	2 926,11	257 000 €
103	T3	66,19	75,07	2 877,31	216 000 €
104	T3	71,71	80,56	2 743,30	221 000 €
201	T3	64,71	73,59	3 043,89	224 000 €
202	T3	71,89	80,77	2 723,78	220 000 €

La
 propose aux
 Bureau de
 montant de la

Présidente
 membres du
 valider le
 redevance

foncière prévisionnelle des logements BRS pour cette opération à 1.15 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
01	T2	41,52	47,52	1.15	47,75 €
02	T3	68,48	74,48	1.15	78,75 €
03	T2	46,80	52,80	1.15	53,82 €
04	T3	71,88	77,88	1.15	82,66 €
101	T3	52,38	61,26	1.15	60,24 €
102	T4	78,95	87,83	1.15	90,79 €
103	T3	66,19	75,07	1.15	76,12 €
104	T3	71,71	80,56	1.15	82,47 €
201	T3	64,71	73,59	1.15	74,42 €
202	T3	71,89	80,77	1.15	82,67 €

Pour le financement de cette opération de construction de 10 logements en BRS, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne pour un montant total de **172 390 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Long Terme
Montant du prêt	172 390 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Typologie Gissler :	1A

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus (4 675 €/m² de SU), et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS,
- 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 cette proposition à l'unanimité.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 11 H 15 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over a faint rectangular box.



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 18 AVRIL 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 **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée à Madame FLEURET-PAGNOUX
Madame **KALBACH** personne qualifiée à Madame GILLE

2° Vente de patrimoine session 3 2025 Validation des prix de vente

Date de convocation : 18 Mars 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 session de vente 3-2025, neuf nouveaux logements vacants : deux pavillons et sept appartements et trois logements occupés, nous permettant de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

Quatre biens situés rue Jean-Pierre Blanchard, deux biens situés avenue de la résistance, deux biens rue de la Vendée-17000 La Rochelle, un bien situé rue Jules Dalou et trois pavillons 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 5% et 20%) sont appliquées.

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
38-St Eloi N	3802A13(T2)	6 JP Blanchard n°13+ pk66	206 511 €	171 500 € (-17%)	166 500 €
38-St Eloi N	3806A03(T3)	12 JP Blanchard n°3+ pk59	236 075 €	189 000 € (-20%)	184 000 €
38-St Eloi N	3807A01(studio)	14 JP Blanchard n°1	152 912 €	127 000 € (-17%)	122 000 €
38-St Eloi N	3810A04(T3)	20 JP Blanchard n°14+pk132	236 075 €	196 000 € (-17%)	191 000 €
256-Ingres	3111D08(T4)	33 Résistance n°8	155 175 €	147 500 € (-5%)	142 500 €
256-Ingres	3111B09 (T3)	29 Résistance n°9	130 347 €	124 000 € (-5%)	119 000 €
33-Les pacages	3031B07 (T3)	3 Vendée logement n°7	213 998 €	182 000 € (-15%)	177 000 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

33-Les pacages	3031A10 (T2-T3)	1 Vendée logement n°10 (occupé)	213 998 €	182 000 € (-15%)	182 000 €
346-VLS Dalou	3352L12 (T3)	52 rue Jules Dalou n°12 (occupé)	228 833 €	183 000 € (-20%)	183 000 €

Trois pavillons ont 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	060608 (P3)	8 rue Suffren	277 290 €	230 000 € (-17%)	229 000 €
94-Les Guiardes	510507 (P5)	7 rue Desnos	282 534 €	254 000 € (-10%)	253 000 €
20-Laleu T.Gautier	100114 (P3)	14 rue T.Gautier (occupée)	167 804 €	134 000 € (-20%)	134 000 €

Les estimations sont annexées ci-jointes à la délibération

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 ces propositions à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 Avril 2025


LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250418-BU20250418_2-DE
en date du 23/04/2025 ; REFERENCE ACTE : BU20250418_2

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

1 Rue de la Vendée
Batiment 31
Logt 10 (LOT N°10)
4^{ème} étage
17000 La Rochelle

Quartier Module

PORT NEUF
3031A10

Type :

TYPE II transformable en TYPE III

Année de construction : 1971

Surface habitable : 67 m²

Exposition : EST (séjour) -OUEST

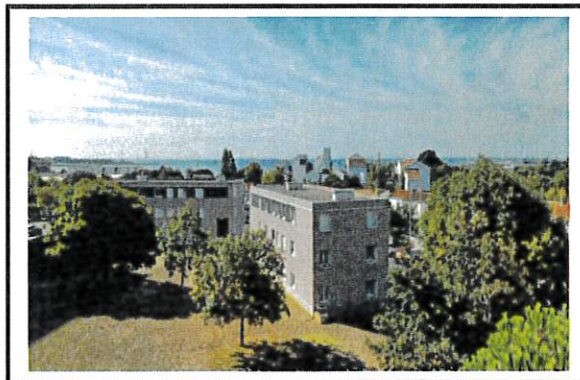
DPE : C

Appartement de type II Cave n°10 –

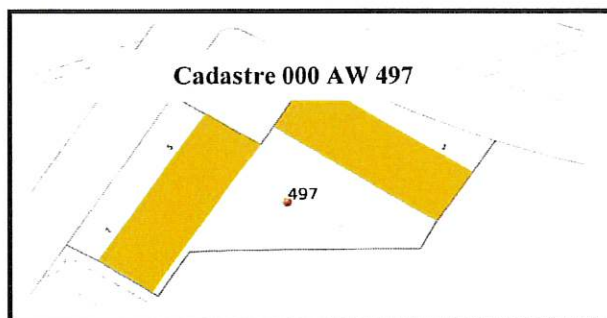


Plan de situation

Photos du bien



Cadastre



Réf de comparaison prises en compte : La valeur du marché privé pour les logements de type II dans le secteur est de 3194 €/m². Les informations sont récoltées sur Impotgouv.fr.

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m ² surf. carrez	Prix/m ² surf. utile
LA ROCHELLE	171 AV CARNOT	16/06/2022	1981	2	01		50	122 000		2440,00
LA ROCHELLE	171 AV CARNOT	14/11/2022	1981	2	01		54	126 700		2346,30
LA ROCHELLE	171 AV CARNOT	18/08/2023	1981	2	01		54	179 900		3331,48
LA ROCHELLE	275 AV JEAN GUITON	31/03/2023	1976	2	07		56	200 000		3571,43
LA ROCHELLE	275 AV JEAN GUITON	22/08/2023	1976	2	03		56	183 000		3267,86
LA ROCHELLE	34 RUE LOUIS BLANC	19/01/2023	1970	2	05		52	192 200		3696,15
LA ROCHELLE	9 RUE DU STADE	23/03/2023	1989	2	03	58	58	215 000	3689,72	3706,90

Taux correctif

Prix estimé : 213 998 € soit 3194 €/m²

Prix minoré de 15% : 181 898 € arrondi à 182 000 € soit 2716 €/m²

Madame Hinet Eliane occupe le logement depuis 1990.

**EVALUATION
 DETERMINATION
 PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 182 000€

Réf de comparaison prises en compte : La valeur du marché privé pour les logements de type II dans le secteur est de 3194 €/m². Les informations sont récoltées sur Impotgouv.fr.

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m ² surf. carrez	Prix/m ² surf. utile
LA ROCHELLE	171 AV CARNOT	16/06/2022	1981	2	01		50	122 000		2440,00
LA ROCHELLE	171 AV CARNOT	14/11/2022	1981	2	01		54	126 700		2346,30
LA ROCHELLE	171 AV CARNOT	18/08/2023	1981	2	01		54	179 900		3331,48
LA ROCHELLE	275 AV JEAN GUITON	31/03/2023	1976	2	07		56	200 000		3571,43
LA ROCHELLE	275 AV JEAN GUITON	22/08/2023	1976	2	03		56	183 000		3267,86
LA ROCHELLE	34 RUE LOUIS BLANC	19/01/2023	1970	2	05		52	192 200		3696,15
LA ROCHELLE	9 RUE DU STADE	23/03/2023	1989	2	03	58	58	215 000	3689,72	3706,90

Taux correctif

Prix estimé : 213 998 € soit 3194 €/m²

Prix minoré de 15% : 181 898 € arrondi à 182 000 € soit 2716 €/m²

Le logement a du vis-à-vis, pas de vue dégagée et 3^{ème} étage sans ascenseur

**EVALUATION
 DETERMINATION
 PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 182 000€

Prix plancher 177 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

6 rue J.P. Blanchard
Logt 13 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3802A13/38

Cave

Numéro 13 – LOT 127

Stationnement

Parking 66 – lot 616

Type

Type II

Etage

3^{ème} étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

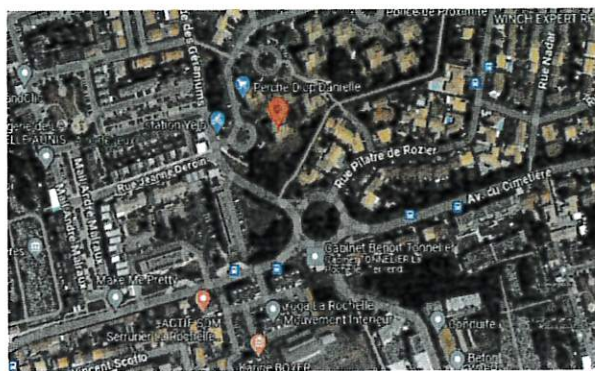
57 m²

Exposition :

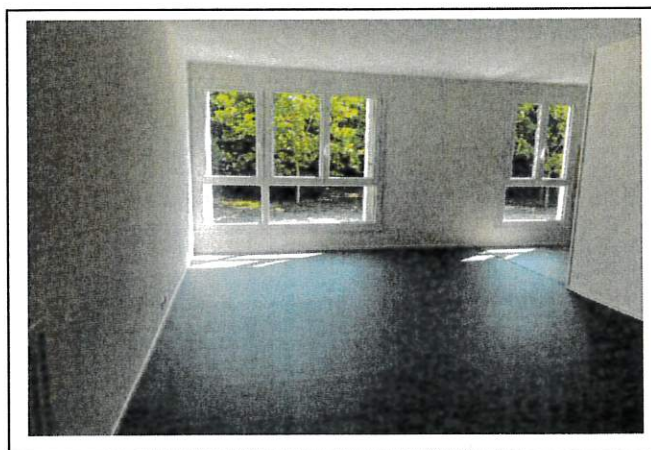
SUD/EST

DPE :

D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

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 3623 € / 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
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	17/09/2021	1994	2	00	45	45	150 000		3 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00	55	55	190 000		3 454,55
66 BO ANDRE SAUTEL	28/09/2022	2012	2	03	56	56	213 000	3 818,57	3 603,57
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	11/02/2020	2006	2	03	48	49	175 000	3 680,34	3 571,43
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	18/09/2020	2006	2	00	47	47	174 000	3 686,44	3 702,13
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	13/04/2021	2006	2	00	47	47	176 000		3 744,68
11 RUE MAURICE RAVEL	28/05/2020	2020	2	01	39	39	138 250		3 544,87
188 AV DU CIMETIERE	30/04/2021	2018	3	01	60	60	230 000	3 832,69	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 206 511 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 171 404 € arrondi à 171 500 € soit 3009 €/m2





Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique ;

EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE

Soit un prix de vente de 171 500 € parking inclus

Prix plancher 166 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison T5	 <p>PARCELLE BR 612 EN COURS DE DIVISION – 280 M² ENVIRON</p>
Situation	7 rue Robert Desnos La Rochelle	
Secteur Module	Laleu 510507	
Année de construction :	2002	
Surface habitable :	98m ²	
Exposition :	EST/OUEST	
DPE :	C	
Garage :	Oui	
Photos du bien	  	

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 2883 € / m2

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
LA ROCHELLE	10 RUE ADOLPHE PRIVE	19/01/2024	1972	4	145 000	221	77	1883,12
LA ROCHELLE	10 RUE BOSSUET	21/06/2024	1963	5	270 000	413	95	2842,11
LA ROCHELLE	6 RUE GEORGES COURTELINE	29/03/2024	1964	4	195 000	336	67	2910,45
LA ROCHELLE	4 RUE FRANCK GARDES	25/06/2024	1972	4	125 000	225	77	1623,38
LA ROCHELLE	11 RUE FRANCK GARDES	29/08/2024	1972	5	272 117	269	91	2990,30
LA ROCHELLE	1 RUE GEORGE SAND	22/12/2023	1964	5	251 000	359	117	2145,30
LA ROCHELLE	4 SQ DES GRIVES	30/07/2024	1970	3	250 000	330	65	3846,15
LA ROCHELLE	4 RUE GUY DE MAUPASSANT	24/11/2023	1964	4	205 000	401	67	3059,70
LA ROCHELLE	6 RUE HENRY BORDEAUX	01/02/2023	1964	4	250 000	523	67	3731,34
LA ROCHELLE	10 SQ DES HIRONDELLES	04/10/2023	1969	5	290 000	248	94	3085,11
LA ROCHELLE	22 RUE PIERRE ROCHE	14/04/2023	1975	4	246 000	219	77	3194,81
LA ROCHELLE	5 SQ DES ROUGES GORGES	03/05/2024	1970	4	265 000	320	80	3312,50
LA ROCHELLE	11 SQ DES ROUGES GORGES	05/07/2024	1970	5	270 000	293	94	2872,34
LA ROCHELLE	3 SQ DES TOURTERELLES	24/10/2023	1968	5	290 000	244	101	2871,29

Taux correctif

Prix estimé 282 534 € soit 2883€/m2

Prix minoré de 10% soit 254 281€

Prix arrondi à 254 000 € soit 2592€/m2

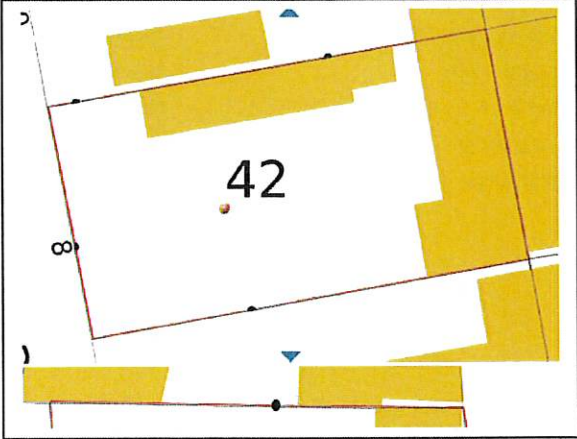

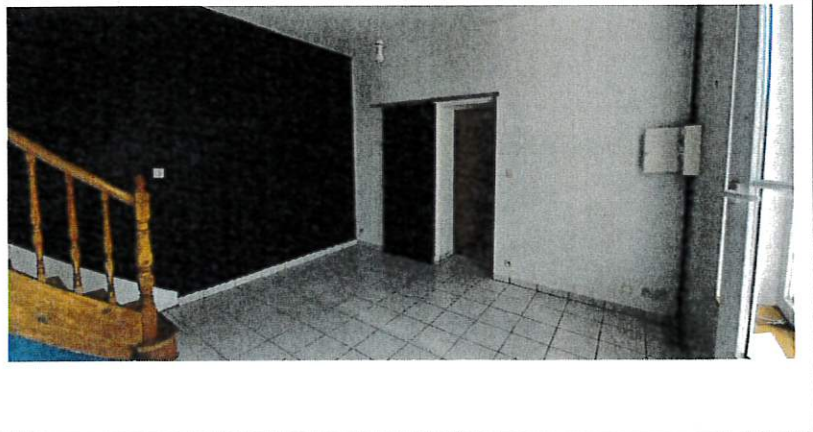
Le prix est minoré de 10% seulement puisque le prix de vente moyen est basé sur des constructions des années 70.

**EVALUATION
 DETERMINATION
 PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 254 000 €

Prix plancher 253 000€

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison	 <p>PARCELLE CD 42 – 308 M2</p>
Situation	8 rue Suffren La Rochelle	
Secteur	Saint-Maurice	
Module	060608/2006	
Type	T3	
Année de construction :	1934	
Surface habitable :	79M2	
Exposition :	Sud	
DPE :	D	
Garage :	Non	
Dépendance :	Oui à rénover	
Photos du bien	 	

**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 3510 €/ m2

51 T CDS DAME HILAIN	27/01/2023	2021	2	100	30	234 000	4 638,00
78 AV DES GRANDES GUARDES	26/04/2023	1949	1	450	145	360 450	2 940,00
56 AV GRANDES VARENNES	25/04/2023	1907	3	301	90	249 000	3 940,26
2 RUE H DE TOUKOUSE EMYRAC	31/03/2023	1956	3	261	84	299 000	3 511,90
9 RUE NICOLAS POLISSIN	17/03/2023	1944	5	355	82	245 000	2 987,80
50 AV D ORLO	08/01/2023	1954	4	332	74	160 201	2 164,74
65 RUE DE QUATREFAGES	14/04/2023	1909	3	68	66	280 000	4 242,42
27 AV GE STODINOM	26/10/2023	1967	3	311	93	225 000	3 644,03

Taux correctif

Prix estimé : 277 290 € soit 3510 €/m2

Prix minoré de 17% : 230 151 € arrondi à 230 000 € soit 2911 €/ m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 230 000 €

Prix plancher 229 000 €

**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	3 798,61	3 798,67
168 AV DU CIMETIERE	14/03/2022	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 20% (PAS D'EXTERIEUR): 188 860 € arrondi à 189 000 €
soit 2700 €/m2**


Application d'une minoration supérieure (- 20%) compte tenu du contexte économique et du manque d'espace extérieur


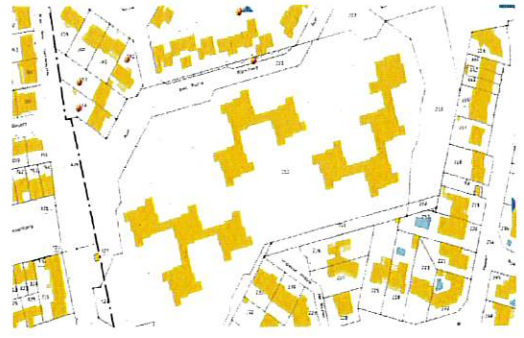
**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 189 000 € parking inclus

Prix plancher 184 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation	14 rue J.P. Blanchard Logt 1 - 17000 La Rochelle	
Secteur	ST ELOI	
Module	3807A01/38	
Cave	Numéro 1 lot 315	
Stationnement	PAS DE STATIONNEMENT	
Type	Type I	
Etage	RDC avec jardin	
Année de construction	1980	
Surface habitable :	38 m ²	
Exposition :	SUD	
DPE :	E	

Photos du bien		
Cadastre		Cadastre 000 CW 212

**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 : 152 912 € soit 4024 €/m2

Prix minoré de 17% : 126 917 € arrondi à 127 000 € soit 3342 €/m2

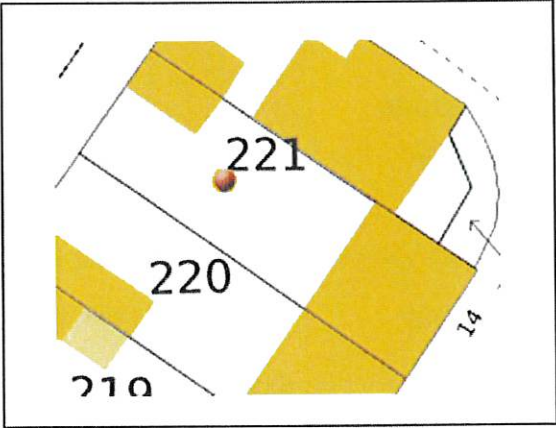
Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 127 000 €

Prix plancher 122 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison préfabriquée	
Situation	LOGEMENT OCCUPE 14 T.Gautier La Rochelle	
Secteur	Laleu	
Module	100114	
Type	T3	
Surface habitable :	1964	
Exposition :	52 M2	
DPE :	Nord- Ouest	
Garage :	D	
	Oui	PARCELLE BR 221 – 193 M2

Photos du bien



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 3227€ / m2

9 SQ DES GRIVES	05/07/2023	1969	5	297	94	210 000	3 306,81
4 RUE GUY DE MAUPASSANT	24/11/2023	1964	4	401	67	203 000	3 029,85
8 RUE JEAN INDEROU	07/08/2023	1972	4	391	77	278 000	3 571,43
20 AV D'OSLO	08/09/2023	1963	4	332	72	168 201	2 308,34
6 SQ DES ROCHES COULEES	24/09/2023	1970	4	201	86	319 600	3 520,00
8 RUE VICTOR BÉCHON	19/09/2023	1973	5	294	91	291 000	3 197,80

Taux correctif Prix estimé : 167 804 € soit 3227 €/m2
Prix minoré de 20% : 134 243 € arrondi à 134 000 € soit 2577 €/m2
Le logement est occupé par MME Chevreuil depuis février 2012

EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE Un prix de vente de 134 000 €

**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	284 500	3 793.61	3 738.67
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'infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

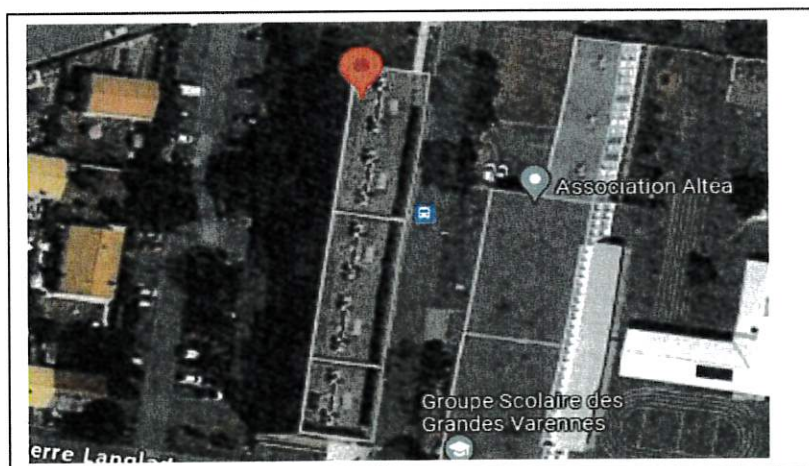
Prix plancher 191 000 €



FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation	29 Résistance logt 9 17000 La Rochelle	<p>Cadastre BY501-502-503</p>
Secteur Module Cave Stationnement Type Etage	Mireuil 3111B09- LOT 19 Numéro 9 lot 69 Stationnement collectif T3 4ème	
Année de construction : Surface habitable : Exposition : DPE :	1970 63 m2 EST/OUEST C	

Photos du bien



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 2069€/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
2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13
6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97
2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76
20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01
6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55
4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35
9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66

Taux correctif

Prix estimé sur la fourchette moyenne : 130 347 € soit 2069 €/m2

Prix minoré de 5% : 123 830 € arrondi à 124 000 € soit 1968 €/m2

Le prix est minoré uniquement de 5% car les peintures et sols seront refaits et le prix moyen comparé des ventes est basé sur des appartements de type IV

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 124 000 €

Prix plancher 119 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

33 Résistance logt 8
17000 La Rochelle

Secteur

Mireuil

Module

3111D08-LOT 38

Cave

Numéro 8 lot 88

Stationnement

Stationnement collectif

Type

T4 - 3CHAMBRES

Etage

3ème

Année de construction :

1970

Surface habitable :

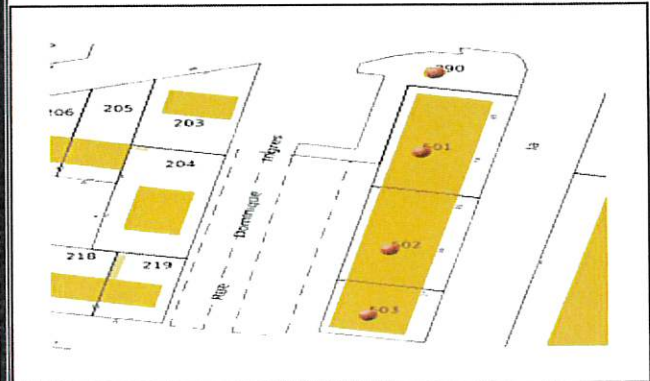
75 m²

Exposition :

EST/OUEST

DPE :

C



Cadastre BY501-502-503

Photos du bien



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 2069€/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	D
2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02			79 182 500		2 310,13	
6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01			71 118 000		1 661,97	
2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12			79 147 000		1 860,76	
20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05			87 172 000		1 977,01	
6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01			71 113 000		1 591,55	
4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04			71 158 000		2 225,35	
9008 RUE MEECHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01			82 234 000		2 853,66	

Taux correctif

Prix estimé sur la fourchette moyenne : 155 175 € soit 2069 €/m2

Prix minoré de 5% : 147 416 € arrondi à 147 500 € soit 1967 €/m2

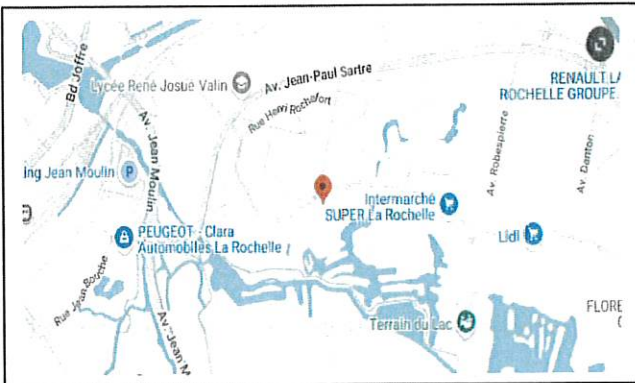
Prix minoré uniquement de 5% car les peintures et sols seront refaits

**EVALUATION
 DETERMINATION
 PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 147 500 €

Prix plancher 142 500 €

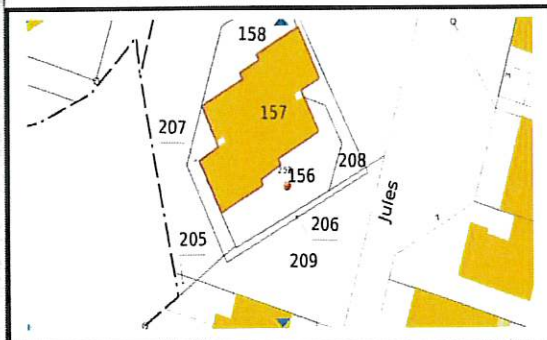
FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation	52 rue Jules Dalou Logt 12 - 17000 La Rochelle LOGEMENT OCCUPE	
Secteur	Villeneuve Les Salines	
Module	3352L12	
Cave	NON	
Stationnement	NON	
Type	Type III	
Etage	REZ DE CHAUSSEE	
Année de construction	1980	
Surface habitable :	71 m ²	
Exposition :	NORD/OUEST	
DPE :	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.	N° 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	71	231 000	3 022,37	3 208,33
173 BD ANDRE SAUTEL	23/01/2023	1971	4	00		79	217 000		2 746,84
173 B BD ANDRE SAUTEL	01/08/2022	1971	4	02	57	50	231 000	2 384,00	2 483,87
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	62	185 000	2 935,11	2 936,51
12 RUE DU PHARO	25/06/2022	1960	4	00	63	63	180 000	2 849,45	2 857,14
12 RUE DU PHARO	12/09/2022	1960	4	02		63	185 000		2 936,51
140 AV DU CIMETIERE	20/09/2022	1970	4	00	61	60	333 900	5 152,83	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

Le logement est loué par la locataire Madame REAL Medela depuis septembre 2010.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 183 000 €



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 18 AVRIL 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 **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée à Madame **FLEURET-PAGNOUX**
Madame **KALBACH** personne qualifiée à Madame **GILLE**

**3° Présentation du bilan prévisionnel d'investissement Opération ESPRIT VILLAGE à
Puilboreau**

Date de convocation : 18 Mars 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°9 en date du 20 mars 2024 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain rue des Amandiers à PUILBOREAU.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré ZC 874, rue des Amandiers à PUILBOREAU signé le 22 mai 2024.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 20 mars 2024, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située rue des Amandiers à PUILBOREAU au prix de 250 000 euros TTC.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 22 mai 2024, les travaux doivent débiter en juillet 2025 pour une livraison prévue en avril 2027.

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE 2020). Outre le respect de la réglementation en vigueur, elle atteindra les exigences de l'attestation BBIO (RE 2020) -10%, l'attestation Cep,nr + Cep (RE 2020) -10% ainsi que le label BEE.

L'opération est prévue à la programmation 2025.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 2	3	2	2	7
T 3	3	3	1	7
T4	2			2
Total	8	5	3	16

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	509 601 €	17 %
Travaux	2 102 799 €	73 %
Honoraires et actualisation	301 814 €	10 %
Total	2 914 214 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI)	44 000 €	2 %
Subvention ETAT PLAI ADAPTE (13 980 €/PLAI)	13 980 €	
Subvention CDA (11 000 €/PLAI - 6 000 €/PLUS)	120 630 €	7 %



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Subvention CDA Convention d'Objectifs (5 914 €/logt)	94 624 €	
Prêts CDC (40 ans)	1 608 383 €	55 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	464 378 €	16 %
Fonds propres	582 843 €	20 %
Total	2 914 214 €	100 %

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 Avril 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-BAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250418-BU20250418_3-DE
en date du 23/04/2025 ; REFERENCE ACTE : BU20250418_3



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

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

Séance du Bureau du 18 AVRIL 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 RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur CANTIN représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET personne qualifiée à Madame FLEURET-PAGNOUX
Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE

4° Acquisition de plusieurs parcelles ZC 717,718,719,720,721,722 et ZC 881 par la commune de Puilboreau à l'€uro symbolique

Date de convocation : 18 Mars 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 le titre de propriété de l'Office des parcelles ZC687 et ZC688, daté du 18 décembre 2013 ;

Vu le courrier de demande de cession en date du 19 août 2024 adressé à la commune de Puilboreau en vue de l'acquisition de parcelles pour régularisation ;

Vu l'avis n°2024-17291-69139 du Service des Domaines à l'initiative de la commune de Puilboreau ;

Vu la délibération de la commune de Puilboreau en date du 7 novembre 2024, reçu au contrôle de légalité le 8 novembre 2024 ;

Exposé des motifs

Considérant que l'Office est propriétaire du programme « Les Charmes » situé rue de La Prairie sur la commune de Puilboreau sur les parcelles ZC687 et ZC688.

Considérant que la partie centrale de cette résidence composée des parkings des résidents, d'espaces verts et d'un emplacement pour le stockage/ramassage des containers ordures ménagères et tri-sélectif se trouve actuellement sur l'emprise foncière de la commune.

Considérant que ces équipements sont de fait et compte tenu de la configuration, utilisés exclusivement par les locataires de l'Office.

L'Office s'est rapproché de la commune de Puilboreau afin de solliciter la vente à l'€ symbolique des parcelles concernées à savoir ZC717, ZC718, ZC719, ZC720, ZC721, ZC722 et ZC 881.

Dans ce contexte et à l'initiative de la demande, l'Office propose de prendre en charge tous les frais inhérents à la rétrocession (frais de notaire...).

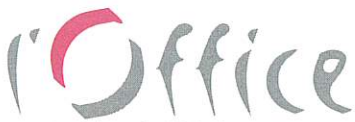
La commune de Puilboreau a répondu favorablement à la proposition de l'Office et a consulté le service des Domaines qui a précisé dans son avis qu'il s'agissait d'un transfert de charges, la valeur vénale retenue est donc de 1€ symbolique.

La commune de Puilboreau a délibéré en date du 6 novembre 2024 et a approuvé la cession des parcelles susmentionné et a autorisé le Maire ou son représentant à signer les actes notariés.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser le Direction Général à procéder à l'acquisition à l'€ symbolique des parcelles ZC717, ZC718, ZC719, ZC720, ZC721, ZC722 et ZC 881 avec prise en charge financière des frais d'actes, de géomètre éventuel et de tous frais liés à l'acquisition des dites parcelles et à



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

 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

signer tout acte permettant l'aboutissement de cette acquisition sous réserve de l'avis des domaines ;

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 Avril 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250418-BU20250418_4-DE
en date du 23/04/2025 ; REFERENCE ACTE : BU20250418_4



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 18 AVRIL 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 **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée à Madame **FLEURET-PAGNOUX**
Madame **KALBACH** personne qualifiée à Madame **GILLE**

5° Acquisition Ilot M à Bongraine

Date de convocation : 18 Mars 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 du 16 décembre 2022 télétransmise le 21 décembre 2022 portant constitution d'un groupement de commande pour l'achat d'une Assistance à Maîtrise d'Usage dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine ;

Vu la délibération du Bureau du 23 octobre 2024 télétransmise le 23 octobre 2024 portant acquisition de l'îlot M de l'éco-quartier de Bongraine ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès d'Aquitanis, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, d'une parcelle sise 17440 ; Aytré, Bongraine, située sur le cadastre section BL numéro 128 (annexe 1), afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

Cette parcelle est située au cœur du futur projet de Zone d'Aménagement Concertée Eco-quartier de Bongraine, piloté par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

L'Eco-quartier de Bongraine est un projet global et innovant, à la fois urbain, environnemental et social et comprendra 800 logements environ (annexe 2).

La parcelle se situera sur l'îlot M et aura une superficie de 6 030 m² environ. Elle fera partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine (annexe 3)

L'Office propose d'acquérir cette parcelle, soit 6 030 m² environ, pour accueillir 38 logements sur une surface de plancher de 2 419 m² environ.

La surface de plancher sera répartie ainsi qu'il suit :

- 1 846,08 m² environ pour les logements en PLUS/PLAI
- 572,92 m² environ pour les logements en PLS

Il est à noter que 19 emplacements de stationnements aériens seront réservés auxdits logements et réalisés par Aquitanis.

L'Office propose une acquisition de ladite parcelle aux modalités financières suivantes, pour lesquelles, Aquitanis a donné son accord :

- Un paiement de 200 euros hors taxes par mètre carré de surface de plancher pour les logements qui seront affectés en PLUS/PLAI soit 369.216,00 euros hors taxes.
- Un paiement de 250 euros hors taxes par mètre carré de surface plancher pour les logements qui seront affectés en PLS soit 143.230,00 euros hors taxes.
- Un paiement de 5.000,00 euros hors taxes par place de stationnement soit 95.000,00 euros hors taxes.

Soit un prix de vente total de l'îlot, places de stationnement incluses, d'environ 607.446,00 euros hors taxes.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Par ailleurs, dans le cadre du programme « France 2030 » ayant fait l'objet d'une convention de financement avec la Caisse des Dépôts, l'ensemble des maîtres d'ouvrage des îlots de la ZAC se sont engagés à financer un dispositif de places en autopartage.

Ainsi, concernant l'îlot M, il est prévu qu'une place en autopartage soit mutualisée avec l'îlot L.

L'Office propose une participation aux frais de réalisation de cette place de stationnement en autopartage :

- à hauteur de 5.000,00 euros hors taxes à répartir au prorata de la surface de plancher de l'îlot L.
- à hauteur de 20.000,00 euros hors taxes pour le fonctionnement du service associé pendant les deux premières années, à répartir au prorata de la surface de plancher avec l'îlot L.

Le calcul de cette proratisation sera effectué dans un second temps.

Cette délibération annule et remplace la délibération du Bureau en date du 23 octobre 2024 portant acquisition de l'îlot M de l'éco-quartier de Bongraine.

Délibération

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

- signer le compromis
- signer l'acte définitif de vente
- lancer l'opération
- effectuer toutes les démarches, paiements, et signatures nécessaires pour la réalisation de projet et, notamment les statuts de l'ASL de l'Eco-quartier de BONGRAINE.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 Avril 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250418-BU20250418_5-DE
en date du 23/04/2025 ; REFERENCE ACTE : BU20250418_5



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

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

Séance du Bureau du 18 AVRIL 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 RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur CANTIN représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET personne qualifiée à Madame FLEURET-PAGNOUX
Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE

6° Acquisition parcelle AK N°176 Fief de Beauvais à Périgny

Date de convocation : 18 Mars 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 la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2022 approuvant la participation de l'Office dans le cadre de la constitution de la SAS pour réaliser le projet d'aménagement de l'opération « Fief de Beauvais » sur la commune de Périgny ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2022 autorisant la constitution de la SAS Fief de Beauvais ;

Vu la délibération du Bureau en date du 22 février 2023, régularisant la constitution de la SAS ;

Vu la délibération du Bureau en date du 12 juillet 2023, autorisant l'acquisition de la parcelle AK 175 ;

Vu la délibération du Bureau en date du 20 septembre 2024, autorisant l'acquisition de la parcelle AK 362 ;

Vu la délibération du Bureau en date du 20 novembre 2024, autorisant l'acquisition de la parcelle ZI 71 ;

Vu l'article L421-1 2° du Code de la construction et de l'habitation ;

Exposé des motifs

Conformément à l'article L421-1 2° du Code de la construction et de l'habitation, l'Office entend réaliser pour son compte une intervention foncière.

L'Office entend acquérir la parcelle section AK numéro 176 localisée sur la commune de Périgny, Lieudit La Vallée, en zone 1AUO. Cette parcelle pourra s'intégrer dans le projet d'aménagement projeté par la SAS Fief de Beauvais, constituée par l'Office et deux partenaires privés, BOUYGUES IMMOBILIER et CISN.

Dans cette projection, la SAS Fief de Beauvais se porterait acquéreur de ladite parcelle, permettant ainsi un aménagement complet et cohérent avec pour finalité une part de construction de logements sociaux locatifs et/ou accession sociale.

Cela étant exposé, la parcelle section AK numéro 176 est d'une superficie d'environ 4.762 m², la Présidente propose aux membres du Bureau d'en faire l'acquisition pour un montant au HT de 85 € par m² soit 404 770 € HT.

Etant ici précisé que la parcelle sera acquise à l'indivision COUPEAU/GENTET, que l'ensemble des membres de l'indivision est capable pour signer la vente de la parcelle.

Il a été convenu entre l'Office et les propriétaires que l'Office prendra à sa charge les frais de mandat de commercialisation de l'apporteur d'affaires mandaté par les propriétaires.

Ces frais de mandat de commercialisation s'élèvent à 24 286 euros. Le versement de ces frais se fera au notaire le jour de la signature de l'acte définitif.

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 :

- signer le compromis de vente
- solliciter l'avis des Domaines
- signer l'acte définitif de vente
- 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 cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 Avril 2025


LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250418-BU20250418_6-DE
en date du 23/04/2025 ; REFERENCE ACTE : BU20250418_6