

Séance du Bureau du 21 Mai 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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



1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 18 Avril 2025

Date de convocation : 18 Avril 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 18 Avril 2025.

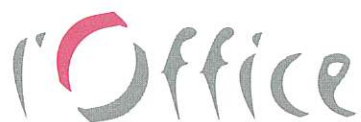
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.




POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Mai 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

 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

BUREAU
DU 18 AVRIL 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)

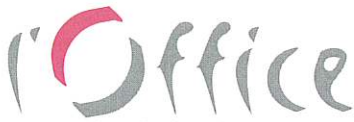
Monsieur **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Absents ayant donné pouvoir :

Madame **KALBACH** Virginie (Personne qualifiée) à Madame **GILLE**

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée) à Madame **FLEURET-PAGNOUX**



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

BUREAU

VENDREDI 18 AVRIL 2025 à 15 H 00

Salle des Commissions ORDRE DU JOUR

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

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DLC)

Vente de patrimoine session 3-2025 Validation des prix
Note d'information : gestion de flux

DIRECTION FINANCIERE (DF)

Bilan prévisionnel d'investissement Opération Esprit Village à Puilboreau

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

Acquisition Parcelle AK N°176 Opération FIEF DE BEAUVAIS à Périgny
Acquisition à l'Euro symbolique plusieurs parcelles à Puilboreau
Acquisition foncière ILOT M Opération Bongraine à Aytre

Madame la Présidente ouvre la séance à 15 H 10

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 des dites 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.

[Compte rendu analytique du Bureau du 19 mars 2025.pdf](#)

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

ACTUALITES

Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente fait un compte-rendu du Conseil Fédéral qui s'est déroulé le 16 Avril 2025 à Paris ; notamment la Conférence de Presse de Monsieur ROGEMONT Président de la Fédération des Offices sur le jugement d'Action Logement.

[Conférence de Presse de Mr ROGEMONT FEDERATION DES OPH sur le Jugement d'Action Logement.pdf](#)

L'avenir du FNAP (fond national d'aide à la pierre) et les actualités sur le logement social

[Pt 2 Avenir Fnap-2.pdf](#)

[Pt 2 Fnap-note Ush Esh-OpH.pdf](#)

[Pt 5 PPL Kasbarian.pdf](#)



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

Monsieur Frédéric LECLERC présente un power-point sur les Agréments en Charente Maritime et le rôle primordial de l'Office public de l'Habitat en matière de construction sur le Territoire

[..\COMITE DE MANAGEMENT 2025\COMAG DU 7 AVRIL 2025\AGREMENTS 2025.pptx](#)

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DLC)

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

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, neufs 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 €
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 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

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
[BU25041802_Annexe fiches estimations biens à vendre session 3 2025.pdf](#)

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.

Note d'information : N°1 : GESTION EN FLUX

Développement de l'information

En séance du 29 mars 2023, les membres du Bureau ont autorisé le Directeur Général à mettre en œuvre et à signer les conventions cadres de gestion en flux avec les différents réservataires.

Ces conventions sont conclues pour une durée de trois ans et pourront faire l'objet, annuellement, d'un avenant. Les logements sont comptabilisés à la signature du bail.

Une convention cadre de réservation avec Action Logement a été signé le 19/12/2023 avec un objectif de 108 logements dû.

Pour l'année 2025, l'avenant à la convention de gestion en flux prévoit une assiette prévisionnelle sur le patrimoine ancien de 90 logements (dont 34 % en gestion partenariale) et 82 logements sur les livraisons neuves.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre note de ces informations et de prendre acte de la signature prochaine d'un avenant par le Directeur Général.

Le Bureau prend note de cette information.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° 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 débuter 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



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

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 %
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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

4° Acquisition Parcelle AK N°176 Opération 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		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 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 ;



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

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.

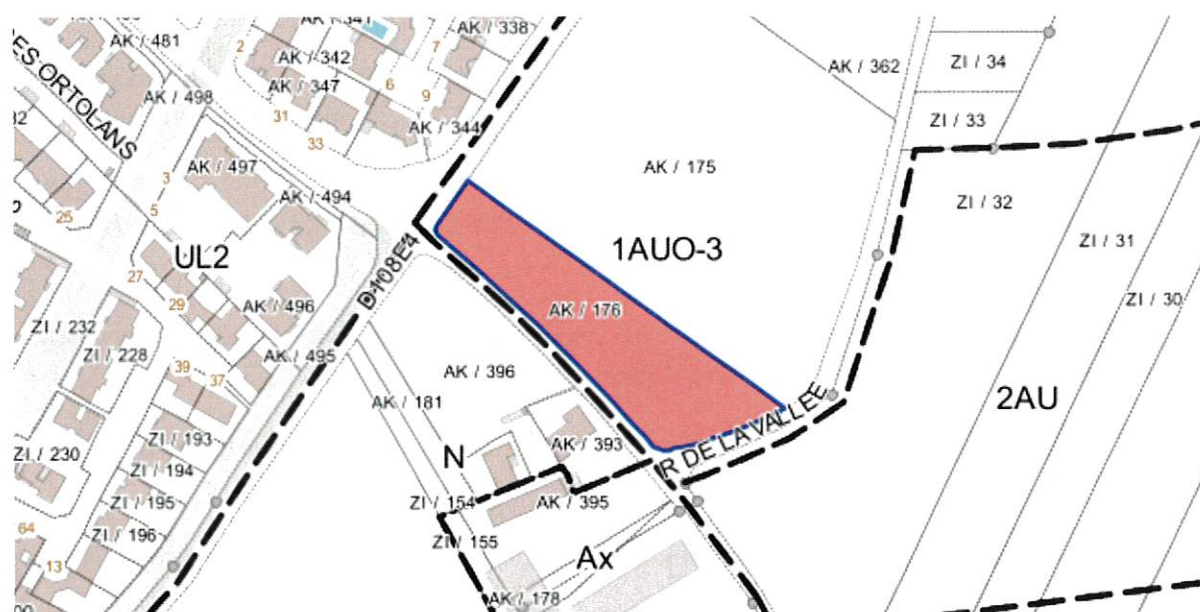
Cela étant exposé, la parcelle section AK numéro 176 est d'une superficie d'environ 4.762 m², la Présidente propose aux membres du Bureau d'en faire l'acquisition pour un montant au HT de 85 € par m² soit 404 770 € HT.

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 ;



2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15

Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

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.

5° Acquisition 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 ;



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

 IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

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 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.

6° Acquisition foncière ILOT M Opération Bongraine à Aytre

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 :



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

- 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.

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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à la séance du Bureau à 17 H 30



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 21 Mai 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

2° Présentation bilan investissement prévisionnel et réalisation des emprunts pour acquisition de deux logements LLI supplémentaires Opération TRIO ALTO à Aytré

Date de convocation : 18 Avril 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 n°9 du Bureau en date du 20 novembre 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements locatifs intermédiaires, Résidence TRIO ALTO située 33 avenue du Commandant Lisiack à AYTRE

Vu l'acte d'acquisition en VEFA singé le 16 décembre 2024

Exposé des motifs

La société immobilière EIFFAGE a proposé à l'Office d'acquérir 2 logements locatifs intermédiaires supplémentaires en VEFA dans son opération de construction, Résidence TRIO ALTO située 33 avenue du Commandant Lisiack à AYTRE.

Les travaux sont en cours pour une livraison prévue en juin 2025.
La surface habitable prévisionnelle globale est de 140.50 m², pour une surface utile de 154.06 m².

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 400 € HT /m² de surface habitable pour le T2 et 3 250 € HT /m² de surface habitable pour le T4.
A ce prix sera ajouté 26 000 € HT pour les aménagements complémentaires demandés et les stationnements.

Soit un montant total de 489 847.51 € HT pour une SH de 140.50 m². L'acte d'acquisition sera signé prochainement.

La typologie des logements est la suivante :

	PLI
T 2	1
T 4	1
Total	2

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	188 591 €	34 %
Travaux	350 241 €	63 %
Honoraires et imprévus	21 063 €	3 %
Total	559 896 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	287 320 €	51 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	188 591 €	34 %
Fonds propres	83 985 €	15 %
Total	559 896 €	100 %



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

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 475 911 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	287 320 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	35 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLI foncier
Montant du prêt	188 591 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

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 l'acte d'acquisition des logements au prix au m² indiqué ci-dessus,
- 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 ces propositions à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Mai 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE A LA DELIBERATION N°2
RESULTAT D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

ANNEE	Total des charges	Total emprunt	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total charges d'exploitation	Total recettes brutes	Total recettes nettes (hors vacance et impayés)	Résultat annuel	Résultat cumulé
2025	799		799			799	13 134	12 088	11 849	11 849
2026	23 457	22 060	1 397			1 397	22 964	21 138	-1 343	10 506
2027	23 485	22 060	1 425			1 425	23 420	21 560	-932	9 574
2028	23 514	22 060	1 454			1 454	23 885	21 992	-512	9 062
2029	23 543	22 060	1 483			1 483	24 360	22 432	-84	8 978
2030	24 500	22 060	1 513		927	2 440	24 844	22 880	-575	8 403
2031	24 549	22 060	1 543		946	2 489	25 338	23 338	-148	8 254
2032	24 598	22 060	1 574		965	2 539	25 841	23 805	287	8 541
2033	24 649	22 060	1 605		984	2 589	26 355	24 281	731	9 272
2034	24 701	22 060	1 637		1 004	2 641	26 879	24 767	1 183	10 455
2035	24 754	22 060	1 670		1 024	2 694	27 413	25 262	1 645	12 100
2036	24 808	22 060	1 703		1 044	2 748	27 958	25 768	2 116	14 215
2037	24 863	22 060	1 737		1 065	2 803	28 514	26 283	2 596	16 811
2038	24 919	22 060	1 772		1 087	2 859	29 080	26 809	3 086	19 897
2039	24 976	22 060	1 808		1 108	2 916	29 658	27 345	3 585	23 482
2040	25 034	22 060	1 844		1 131	2 974	30 248	27 892	4 094	27 576
2041	25 094	22 060	1 881		1 153	3 034	30 849	28 450	4 614	32 190
2042	25 154	22 060	1 918		1 176	3 095	31 462	29 020	5 144	37 334
2043	25 216	22 060	1 957		1 200	3 156	32 088	29 600	5 684	43 018
2044	25 279	22 060	1 996		1 224	3 220	32 726	30 192	6 235	49 254
2045	27 492	22 060	2 036	2 149	1 248	5 433	33 376	30 796	4 649	53 902
2046	27 601	22 060	2 076	2 192	1 273	5 541	34 040	31 412	5 179	59 081
2047	27 712	22 060	2 118	2 235	1 299	5 652	34 716	32 041	5 720	64 801
2048	27 825	22 060	2 160	2 280	1 325	5 765	35 406	32 682	6 271	71 072
2049	27 940	22 060	2 204	2 326	1 351	5 880	36 110	33 336	6 834	77 906
2050	28 058	22 060	2 248	2 372	1 378	5 998	36 828	34 002	7 408	85 314
2051	28 178	22 060	2 293	2 420	1 406	6 118	37 560	34 683	7 993	93 307
2052	28 300	22 060	2 338	2 468	1 434	6 240	38 307	35 376	8 590	101 896
2053	28 425	22 060	2 385	2 518	1 462	6 365	39 069	36 084	9 198	111 094
2054	28 552	22 060	2 433	2 568	1 492	6 492	39 845	36 806	9 819	120 913
2055	28 682	22 060	2 482	2 619	1 522	6 622	40 638	37 542	10 452	131 365
2056	28 815	22 060	2 531	2 672	1 552	6 755	41 446	38 293	11 098	142 463
2057	28 950	22 060	2 582	2 725	1 583	6 890	42 270	39 059	11 756	154 219
2058	29 088	22 060	2 633	2 780	1 615	7 028	43 110	39 841	12 428	166 646
2059	29 228	22 060	2 686	2 835	1 647	7 168	43 967	40 638	13 112	179 759
2060	29 371	22 060	2 740	2 892	1 680	7 312	44 842	41 451	13 811	193 570
2061	15 354	7 896	2 795	2 950	1 714	7 458	45 733	42 280	28 687	222 257
2062	15 503	7 896	2 851	3 009	1 748	7 607	46 643	43 126	29 414	251 671
2063	15 655	7 896	2 908	3 069	1 783	7 759	47 570	43 988	30 155	281 826
2064	15 810	7 896	2 966	3 130	1 818	7 914	48 516	44 868	30 911	312 737
2065	15 968	7 896	3 025	3 193	1 855	8 073	49 481	45 766	31 682	344 418
2066	16 130	7 896	3 086	3 257	1 892	8 234	50 465	46 681	32 468	376 886
2067	16 295	7 896	3 147	3 322	1 930	8 399	51 468	47 615	33 269	410 155
2068	16 463	7 896	3 210	3 388	1 968	8 567	52 492	48 568	34 087	444 242
2069	16 634	7 896	3 274	3 456	2 008	8 738	53 536	49 539	34 921	479 163
2070	16 809	7 896	3 340	3 525	2 048	8 913	54 600	50 530	35 771	514 935
2071	16 987	7 896	3 407	3 596	2 089	9 091	55 686	51 541	36 639	551 574
2072	17 169	7 896	3 475	3 668	2 131	9 273	56 794	52 572	37 524	589 097
2073	17 354	7 896	3 544	3 741	2 173	9 458	57 923	53 624	38 426	627 523
2074	17 543	7 896	3 615	3 816	2 217	9 647	59 075	54 697	39 346	666 869



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 21 Mai 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE
le, 21 Mai 2025
Le Directeur Général,

FRÉDÉRIC LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 23 Mai 2025

3° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts pour construction de 10 logements en BRS Opération LE CHAT QUI DORT à La Rochelle

Date de convocation : 18 Avril 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°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 ».

Vu la délibération n°2 du Bureau du 19 mars 2025 validant l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la fixation des prix de vente des BRS de l'opération de construction de 25 LLS et 10 BRS « Le Chat qui dort ».

Exposé des motifs

Partie OFS-BRS :

L'Office Public de l'Habitat 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 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	163 771 €	95 %
Fonds propres	8 619 €	5 %
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.

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 163 771 € 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 OFS GAIA Long Terme
Montant du prêt	163 771 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <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 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 tout avenant à ces actes,
- Appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ces propositions à l'unanimité.

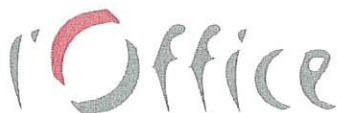


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Mai 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET PAGONOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250523-BU25052103-DE
en date du 23/05/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25052103





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 21 Mai 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE

le, 21 Mai 2025
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture

le, 23 Mai 2025

4° Mise à jour de l'actualisation des emprunts Opération PARC HERMES à STE SOULLE

Date de convocation : 18 Avril 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°10 en date du 28 avril 2022 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain situé 2 route d'Usseau dans le lotissement Le Parc d'Hermès – Usseau à SAINTE-SOULLE.

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

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

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 24 janvier 2025 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération Le Parc d'Hermès – Usseau à SAINTE-SOULLE.

Exposé des motifs

Objet de la délibération

Suite à l'arrêt du dispositif de la Caisse des dépôts et consignations destiné à financer des PLAI avec un taux LA-0,40%, une délibération modificative doit être réalisée pour ajuster les caractéristiques des emprunts PLAI de l'opération.

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

montant TTC

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

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

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

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



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

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	281 780 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

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

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

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	197 366 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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	102 678 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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>



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Ligne du prêt 5 :

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

Ligne du prêt 6 :

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

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

Ligne du prêt 7 :

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

Délibération :

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

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

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ces propositions à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Mai 2025


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 21 Mai 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE
le, 21 Mai 2025
Le Directeur Général,

Françoise LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 23 Mai 2025

5° Mise à jour de l'actualisation des emprunts Opération BEL HAMEAU à Puilboreau

Date de convocation : 18 Avril 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 ;

Vu la délibération du Bureau n°4 du 19 février 2025 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération d'acquisition en VEFA de 38 logements situés rue du logis à Puilboreau ;

Exposé des motifs

Suite à l'arrêt du dispositif de la Caisse des dépôts et consignations destiné à financer des PLAI avec un taux LA-0,40%, une délibération modificative doit être réalisée pour ajuster les caractéristiques des emprunts PLAI de l'opération.

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

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

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

NATURE RECETTES	TTC	%
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 %
Total	5 460 536 €	100 %

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 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	1 452 439 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <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	725 231 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <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)

	<p><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></p>
--	--

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	677 708 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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	455 506 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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



Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle	<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	283 782 €
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	313 013 €
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	354 216 €
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.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ces propositions à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Mai 2025



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250523-BU25052105-DE
en date du 23/05/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25052105





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

IMMOBILIERE 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 21 Mai 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE**

le 21 Mai 2025
Le Directeur Général,

Frédéric TAELER
Déposé à la Préfecture

le 23 Mai 2025

6° Mise à jour de l'actualisation des emprunts Opération LES 4 CHEVALIERS à La Jarne

Date de convocation : 18 Avril 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°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 ;

Vu la délibération du Bureau n°7 en date du 19 février 2025 validant l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts pour l'opération de 20 LLS, 4 Chevaliers à La JARNE ;

Exposé des motifs

Suite à l'arrêt du dispositif de la Caisse des dépôts et consignations destiné à financer des PLAI avec un taux LA-0,40%, une délibération modificative doit être réalisée pour ajuster les caractéristiques des emprunts PLAI de l'opération.

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 %
Total	2 717 535 €	100 %

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 ^{er} 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 %
Total	2 717 535 €	100 %



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

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 :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	698 402 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <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	184 705 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <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	231 258 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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	91 607 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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



Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle IMMOBILIÈRE TERRES Océan	
	<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	360 606 €
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 complémentaire
Montant du prêt	248 294 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A

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

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	150 153 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Préfinancement	12 mois
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération :

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

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

l'Office

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

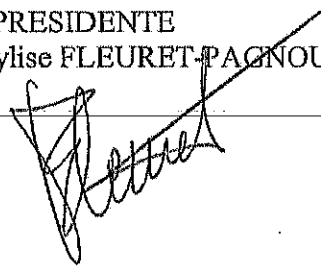
 IMMOBILIERE TERRES OCEAN

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ces propositions à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Mai 2025

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250523-BU25052106-DE
en date du 23/05/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25052106

