



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 juin 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absent et excusé :**

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

**1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 21 Mai 2025**

Date de convocation : 18 mai 2025		Nombre de votants : .....	6
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	6
Ayant donné procuration : .....	6	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

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

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

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



**Délibération**

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 21 Mai 2025.

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



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

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux".





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

 IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

**BUREAU**  
**DU 21 MAI 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)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Madame **KALBACH** Virginie (Personne qualifiée)

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

---

**BUREAU**

**MERCREDI 21 MAI 2025 à 8 H 30**

**Salle Des Commissions  
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 18 Avril 2025

**DIRECTION RELATION CLIENTELE**

Note d'information N°1 : location local commercial  
Note d'information N°2 : Espace convivialité Port Neuf  
Note d'information N°3 : Balades urbaines

**DIRECTION FINANCIERE (DF)**

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

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

Mise à jour de l'actualisation des emprunts Opération PARC HERMES à Ste Soulle

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

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

Madame la Présidente ouvre la séance à 08 H 30

### **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.

[..\BUREAU DU 21 MAI 2025\délibérations\Compte rendu analytique du bureau du 18 Avril 2025.pdf](#)

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

#### **DIRECTION RELATION CLIENTELE**

##### **Note d'information N°1 : location local commercial**

Le local commercial 9007 situé Place Petrozavodsk à La Rochelle loué depuis 2008 par Madame et Monsieur FOUCAULT-BRULARD dans la vente de vêtements et accessoires a changé de locataire le 1er avril 2025.

Les nouveaux locataires Monsieur et Madame AZARKAN souhaitent transformer le local en activité de bazar, commerce de détail non alimentaire.

#### **Conclusion**

**La Présidente demande au Bureau de prendre note de cette information.**

## Note d'information N°2 : Espace convivialité Port Neuf

Le quartier de Port Neuf est un quartier en pleine évolution, Depuis 2019, un jardin partagé, espace de jeux et un city stade ont été installés sur le quartier avec la participation financière de la Ville de La Rochelle et de l'Office.

L'étude urbaine réalisée en 2024 a démontré que les espaces méritaient d'être plus qualitatifs avec la création d'espace de vie collectif.

Toujours dans une démarche en vue d'améliorer le quotidien des habitants de Port Neuf, une réflexion entre les acteurs de la Ville de La Rochelle et l'Office a été menée pour la création d'un espace de convivialité.

Cet espace sera situé sur l'emprise foncière de l'Office à côté du jardin partagé, de la plateforme de compostage et du futur local de la régie espaces verts de l'Office (voir plans ci-joint).

Ce lieu de convivialité sera équipé d'un ou deux barbecues électriques - Plancha COOXY – en libre-service à disposition des locataires du quartier (voir modèle ci-joint) raccordé(s) au local espaces verts de l'Office. Les consommations électriques seront prises en charge par l'Office et seront valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB -QPV.

[..\BUREAU DU 21 MAI 2025\PRANDIUM Implantation image.jpg](#)  
[..\BUREAU DU 21 MAI 2025\PRANDIUM Implantation plan PN.pdf](#)  
[..\BUREAU DU 21 MAI 2025\PORT NEUF ESPACE PARTAGE.pdf](#)

Le budget d'investissement environ 25 000 € sera pris en charge pour moitié par l'Office et comme toutes autres implantations effectuées sur le quartier, une convention sera rédigée entre la Ville de La Rochelle et l'Office pour la mise à disposition du terrain, la consommation électrique, l'entretien de la plancha, etc...

Ce projet dans un quartier QPV s'inscrit dans les actions à justifier annuellement auprès de l'Etat pour l'obtention de l'abattement TFPB – QPV.

### **Conclusion**

**La Présidente demande au Bureau de prendre note de cette information.**

## Note d'information N°3 : Balades urbaines

Dans le cadre de la formation « Devenir Eclairer Urbain » l'Organisme de formation et l'association « L'alternative Urbaine La Rochelle » souhaitent s'associer à l'Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle dans le cadre d'une convention, afin de permettre aux stagiaires de bénéficier d'une intervention en lien avec l'histoire des quartiers prioritaires (Mireuil et Villeneuve les Salines), les enjeux de rénovation urbaine avec une visite sur site.

• **Détails du projet :**

L'Alternative Urbaine propose un parcours d'insertion innovant de 10 mois intitulé "Devenir éclaireur urbain". Ils recrutent des personnes éloignées de l'emploi et en situation de vulnérabilité, qu'ils forment à la médiation culturelle.

► De mai à juillet, ils sont formés sur 3 modules :

- L'Histoire et le patrimoine, en partenariat avec l'Office de Tourisme, les Archives Municipales et l'OPH de l'agglomération de La Rochelle.
- La prise de parole en public et la gestion du stress avec une coach- comédienne.
- La construction d'un parcours de balade urbaine, encadré par nos bénévoles.

► Puis de juillet à décembre, les éclaireurs entrent dans le second volet du dispositif :

- Ils exercent un métier tremplin : l'animation de balades urbaines rémunérées en tant qu'éclaireur urbain.
- Ils bénéficient d'un accompagnement psycho-social via la structure d'Insertion Cohésion 17

Les balades sont déployées sous 2 formes :

- Pour le grand public, à prix libre, dans un souci d'accessibilité.
- Sur commande : elles sont privatisées et organisées à la demande de structures commanditaires (collectivités, associations, entreprises).

**L'association :**

L'Alternative Urbaine La Rochelle a été créée en décembre 2024 suite à l'AMI de l'Alternative Urbaine de Bordeaux qui a souhaité essayer son concept après 7 années d'expérience sur l'agglomération bordelaise. Limoges a également été retenu pour déployer le concept sur son territoire.

**Conclusion**

**La Présidente demande au Bureau de prendre note de ces informations**

**DIRECTION FINANCIERE (DF)**

**2° Présentation Bilan investissement prévisionnel et réalisation des emprunts pour acquisition de 2 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 signé 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 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 154.06 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 400 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable pour le T2 et 3 250 € HT /m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. L'acte d'acquisition sera signé prochainement.

[délibérations\Annexe à la délibération N°2 Résultat d'exploitation prévisionnel.docx](#)

La typologie des logements est la suivante :

	PLI
T 2	1
T 4	1
<b>Total</b>	<b>2</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>559 896 €</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>559 896 €</b>	<b>100 %</b>

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 475 911 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**Ligne du Prêt 1 :**

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

**Ligne du prêt 2 :**

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

**Délibération**

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer l'acte d'acquisition des logements au prix au m<sup>2</sup> 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.**

### **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<sup>er</sup> 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 %
<b>Total</b>	<b>172 390 €</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>172 390 €</b>	<b>100 %</b>

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 675 €/m<sup>2</sup> 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 :

**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.**

### 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

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	272 674 €	23 %
Travaux	789 263 €	65 %
Honoraires et actualisation	144 530 €	12 %
<b>Total</b>	<b>1 206 467 €</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

#### Ligne du Prêt 1 :

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

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

**Ligne du prêt 2 :**

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

**Ligne du prêt 3 :**

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

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

**Ligne du prêt 4 :**

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
<b>Montant du prêt</b>	102 678 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

**Ligne du prêt 5 :**

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

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

**Ligne du prêt 6 :**

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

**Ligne du prêt 7 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	37 884 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 %

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

### Délibération :

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

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

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

### 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 :

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

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

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

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 38 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de

Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **4 261 895 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**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>

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

**Ligne du prêt 3 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	677 708 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

**Ligne du prêt 4 :**

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

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

**Ligne du prêt 5 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	283 782 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

**Ligne du prêt 6 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	313 013 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle

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

**Ligne du prêt 7 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>CPLS</b>
<b>Montant du prêt</b>	354 216 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

## Délibération

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

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

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

### 6° Mise à jour de l'actualisation des emprunts Opération 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 %
<b>Total</b>	<b>2 717 535 €</b>	<b>100 %</b>

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

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

Pour le financement de cette opération de construction de 20 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de 1 965 025 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**Ligne du Prêt 1 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	698 402 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

**Ligne du prêt 2 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	184 705 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

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

**Ligne du prêt 3 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI</b>
<b>Montant du prêt</b>	231 258 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

**Ligne du prêt 4 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLAI foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	91 607 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Préfinancement</b>	12 mois
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <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>
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
<b>Modalités de révision</b>	Double révisabilité limitée (DL)
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

*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 %.*

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

**Ligne du prêt 7 :**

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

**Délibération :**

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

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

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



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

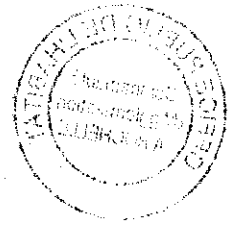
 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 09 H 20 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

### Séance du Bureau du 18 juin 2025

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

#### Autres membres présents :

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

#### Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire

#### 2° Vente de patrimoine session 4-2025 validation du prix de vente

Date de convocation : 18 mai 2025		Nombre de votants : .....	6
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	6
Ayant donné procuration : .....	6	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

#### Visas

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

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

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



*Vu la délibération du Conseil 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 4-2025, un pavillon occupé, nous permettant de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuels (biens similaires)	Prix de vente (-20%)	Prix plancher
2006-St-Maurice	080102(P3)	2 rue Jules Siegfried (occupé)	224 640 €	180 000 €	180 000 €

Cette vente nous permettra 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 le prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente du logement identifié, et notamment de signer les actes de vente avec le futur acquéreur.

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

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

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux".

## FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

<b>Type :</b>	Maison	 <p><b>PARCELLE AT 11 – 178 M<sup>2</sup></b></p>
<b>Situation</b>	2 rue Siegfried La Rochelle	
<b>Secteur</b>	Saint-Maurice	
<b>Module</b>	080102	
<b>Type</b>	T3	
<b>Année de construction :</b>	1934	
<b>Surface habitable :</b>	64 M2	
<b>Exposition :</b>	Ouest	
<b>DPE :</b>	D	
<b>Garage :</b>	Non	
<b>Photos du bien</b>		

**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

11 T CRS DAME HILAIRE	27/09/2023	2021	2	108	50 234 900 4 698,00
78 AV DES GRANDES GUIARDES	28/08/2023	1968	7	450	145 368 420 2 540,83
56 AV GRANDES VARENNES	25/04/2023	1967	3	301	58 229 000 3 948,28
2 RUE H DE TOULOUSE LAUTREC	31/05/2023	1966	5	281	84 295 000 3 511,90
9 RUE NICOLAS POUSSIN	17/05/2023	1964	5	355	82 245 000 2 987,80
30 AV D OSLO	08/09/2023	1964	4	332	72 166 201 2 308,34
65 RUE DE QUATREFAGES	14/04/2023	1900	3	68	66 280 000 4 242,42
27 AV DE STOCKHOLM	26/10/2023	1967	3	311	58 223 000 3 844,83

**Taux correctif**

Prix estimé : 224 640 € soit 3510 €/m2

**Prix minoré de 20% : 179 712€ arrondi à 180 000 € soit €/2812.50m2**

Le logement est occupé par Monsieur Christophe Pecoste depuis 10/1996

**EVALUATION  
DETERMINATION  
PRIX DE VENTE**

**Un prix de vente de 180 000 €**



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 juin 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

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

#### Absent et excusé :

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

#### 3° Convention Education Canine

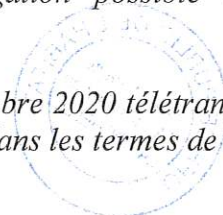
Date de convocation : 18 mai 2025		Nombre de votants : .....	6
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	6
Ayant donné procuration : .....	6	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

#### Visas

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

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

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



*Vu la délibération prise au Bureau en date du 23 novembre 2023 autorisant la signature de la Convention pour l'année 2023-2024 ;*

*Vu la Convention entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Régie de Quartier DIAGONALES signée en 2023 ;*

### **Exposé des motifs**

Lors du bureau du 22 novembre 2023 l'OPH a décidé de continuer à soutenir la régie de quartier Diagonales en continuant de verser dans sa totalité la subvention de 13 052 € au titre de l'éducation Canine. Cette subvention a été accordée par les membres du Bureau pour assurer la continuité de cette mission sur l'agglomération car son action a été jugée utile pour traiter la cohabitation avec les chiens dans le parc HLM de l'organisme, et plus particulièrement sur les Quartiers Prioritaires de la ville de La Rochelle.

En contrepartie de cette subvention, la régie de quartier devait étendre tout particulièrement sa mission sur les 3 quartiers prioritaires de la ville et si l'ensemble des financeurs en faisait de même.

Le service rendu par la régie de quartier est très efficace et permet à l'office de proposer un service de qualité aux locataires pour solutionner les troubles de voisinages liés à la présence de chiens dans le parc HLM de l'organisme. Il y a également un important travail de prévention réalisé grâce à la présence des 2 parcs canin sur le quartier de Mireuil et sur le quartier de Villeneuve Les Salines en QPV.

Le Bilan de l'année 2024 est annexé à la présente délibération. Pour mémoire, en 2024 il y a eu 22 plaintes.

Après avoir pris connaissance du Bilan 2024 annexé à la présente.

### **Délibération**

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'autoriser la contribution pour les années 2025 et 2026 au même montant que les années précédentes à savoir annuellement 13 052€ ;
- D'autoriser la signature de la convention entre l'Office et DIAGONALES

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



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

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over a blue grid pattern.



## CONVENTION BISANNUELLE EDUCATION CANINE

Entre

**La Régie de Quartiers DIAGONALES**, 41 Avenue Danton à LA ROCHELLE  
Représentée par son Président, Monsieur Jean Paul BUTON, ou par délégation son  
directeur général Monsieur Vincent ENARD  
Dénommée DIAGONALES ci-après

d'une part

Et

**L'Office public de l'habitat de la Communauté d'agglomération de La Rochelle**,  
2 avenue de Varsovie à LA ROCHELLE  
Représenté par son directeur général Monsieur Frédéric LECLERC  
Dénommé OPH CDA ci-après

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

### **ARTICLE 1 : *Objet de la convention et territoire d'intervention***

La présente convention définit les conditions de mise en œuvre de l'action Education Canine gérée par DIAGONALES au service des locataires de l'OPH CDA ou dans le cadre des missions et des prérogatives de l'office. Cette action de médiation menée dans une logique de proximité s'exerce en priorité sur le périmètre de la Communauté d'Agglomérations de La Rochelle.

### **ARTICLE 1 BIS : *globalité de l'action***

L'Office prend acte qu'une convention similaire est signée avec la SA Immobilière Atlantic Aménagement gérant un parc locatif sur les quartiers de Mireuil et Villeneuve les Salines et l'OPH départemental Habitat 17. Il en est de même pour la ville de La Rochelle qui est partie prenante pour l'intervention du service Education canine sur le parc canin situé sur le quartier de Mireuil.

L'ensemble des parties prenantes de l'action considérant que l'éducation canine n'est cohérente qu'à travers un engagement global des différents acteurs intervenant sur ces territoires à forte densité d'habitat social.

Cette cohérence repose entre autres sur des modalités d'actions et un mode opératoire transverses aux compétences et champs d'intervention des partenaires financeurs que sont les bailleurs et la Ville : traitement nuisances en habitat vertical,



aménagement spécifique, entretien et action de sécurisation des espaces publics, sensibilisation et communication auprès de la population, formation (éducation des habitants), procédures de médiation formalisées, etc.

## **ARTICLE 2 : Le cahier des charges de l'action**

*Ce service comprendra :*

### **a) Formation et travail individualisé auprès des propriétaires de chiens**

- ⇒ L'Education Canine permet aux habitants de se former afin de mieux maîtriser leur animal domestique et de limiter en prévention les risques de nuisances et de dégradations liées à la population canine dans l'habitat ou sur l'espace public.
- ⇒ Ce travail s'effectue au pied des immeubles et dans des espaces appropriées aux apprentissages du chien et du maître par des cours individuels.

*Pendant ces cours il est abordé :*

#### ① La connaissance cynophile

- ✦ L'analyse du comportement du chien
- ✦ L'analyse des difficultés du maître
- ✦ Le comportement du chien en collectivité, la sociabilité

#### ② Les savoirs faire

- ✦ La suite en laisse
- ✦ Le rappel
- ✦ L'utilisation des espaces chiens (vespachiens, canisettes, parcs canins).
- ✦ La gestion du chien en liberté
- ✦ L'obéissance

⇒ Seront prioritairement traitées, les situations risquant à terme de générer des situations préjudiciables à la collectivité (chiens agressifs, irresponsabilité des maîtres, etc.)

### **b) L'information / la sensibilisation**

Des actions de sensibilisation et de communication sur les nuisances et en particulier les déjections canines seront organisées très régulièrement au pied des immeubles ou sur les zones à forte fréquentation canine. Ces actions utiliseront différents vecteurs (documents, opérations coquelicots, enquêtes, sondages, promotion systèmes de ramassage, stands d'information...).

Les référents des bailleurs pour l'éducation canine ont la possibilité de mobiliser et de solliciter l'éducateur canin pour des opérations de communication ponctuelles si la souillure particulière de certaines zones le nécessite.

Le service éducation canine se met également à la disposition des différents services techniques (ville, CDA, bailleurs) ou de communication pour tous conseils ou études liées aux aménagements ou infrastructures urbaines visant à réduire les nuisances et à faire évoluer les comportements des propriétaires de chiens.



#### ***d) Information / communication et appui technique***

Dans les locaux du bailleur, il sera organisé des séances de formation cynophiles auprès des locataires et des gardiens. Par ailleurs, des séances d'information cynophile auprès des locataires de l'OPH se dérouleront sur le Parc Canin de Mireuil (fréquence à définir avec le bailleur).

A la demande des partenaires, il y a également la possibilité que le service éducation canine participe aux réunions d'information internes (gardiens, responsables de secteurs ou de service).

#### ***d) Lien social***

Il est prévu d'organiser des balades urbaines dans les quartiers de Mireuil et Villeneuve.

Gestion des parcs canins comprenant l'accueil, l'animation et le conseil pratique des habitants propriétaire de chien.

#### ***c) La médiation***

La Régie de Quartiers DIAGONALES a un rôle de médiation entre les locataires, usagers de l'espace public et habitants, propriétaires de chien, lorsque des problèmes dus à la population canine lui seront signalés soit par les différents logeurs, soit par les services techniques de la ville.

Selon les modalités propres à chaque bailleur, des procédures seront mises en place pour intervenir auprès des locataires indécis, les encourager à modifier leurs comportements et les accompagner à travers l'éducation et les formations proposées par le service. Les interventions du service éducation canine dans ce cadre s'adaptent et s'articulent -lorsqu'elles existent- aux procédures de médiation mises en place par les bailleurs.

#### ***e) Le périmètre d'intervention***

Diagonales interviendra sur l'ensemble du parc de l'OPH de la Communauté d'Agglomérations de La Rochelle, avec une priorité sur les quartiers politique de la Ville où le bailleur est implanté et où l'habitat collectif se concentre majoritairement.

### **ARTICLE 3 : Evaluation**

Un bilan annuel sera remis avant la fin du trimestre de l'année suivante.

**ARTICLE 4 : durée de la convention**

La convention a une durée de 2 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**ARTICLE 5 : résiliation de la convention**

La présente convention peut être dénoncée selon deux procédures :

- 1) Par lettre recommandée deux mois avant l'échéance annuelle soit le 31 octobre de l'année ;
- 2) À tout moment si l'OPH considère que les différentes prestations de l'article 2 ne sont pas respectées.

Dans ce dernier cas une réunion de conciliation devra être organisée pour examiner les possibilités de correction ou d'évolution du cahier des charges. Dans tous les cas, la résiliation ne sera effective qu'un mois après la conclusion écrite de la réunion qui sera remise à DIAGONALES par lettre recommandée.

**ARTICLE 6 : Engagement financier de l'OPH CDA**

L'engagement annuel de l'office est de : **13.052 €**

**ARTICLE 7 : mode de paiement de la convention**

Le versement de l'OPH CDA s'effectuera selon les modalités suivantes sur présentation de facture :

- 50 % d'avance annuelle au 31 janvier de l'année.
- Le solde au 31 décembre.

Fait à la Rochelle le 1er janvier 2025

La Régie de Quartiers DIAGONALES  
Jean Paul BUTON  
Président,

P/o  
Vincent ENARD  
Directeur Général

L'OPH CDA La Rochelle  
Frédéric LECLERC  
Directeur Général,

## **Annexe à la délibération N°3**

### **Bilan 2024 Education canine pour OPHLM**

#### **Pour information**

Le travail a été effectué avec OPHLM en étroite collaboration avec Sébastien Casseron, Mihaela COSSO et Florence Robert du 01/01/2024 au 31/12/2024.

#### **A) Formation et travail individualisé auprès des propriétaires de chiens.**

- 19 locataires d'OPHLM en 2024 ont bénéficié d'un forfait de 10 leçons individuelles d'éducation canine.

Chaque forfait correspond à : Un entretien de deux heures avec la famille mais sans la présence du chien.

Une prise de contact avec le chien d'une demi-heure.

Une leçon pratique individuelle d'éducation canine d'une demi-heure. « Méthodologie »

Dix leçons individuelles d'éducation canine espacées chacune de 15 jours.

#### **B) information et sensibilisation en 2024**

- 336 heures de présence effectives sur le parc canin de Mireuil

- 10 balades urbaines en groupe sur les quartiers de Villeneuve

- 2 séances d'information à thèmes organisées sur Villeneuve et Mireuil

#### **C) information /communication et appui technique**

-2 séances d'informations cynophiles avec 12 à 20 personnes /En salle ou extérieur en 2024  
moyens de communication et hygiène corporelle du chien

- 1 réunion de suivi avec le service médiation de OPHLM pour 2024

#### **D) lien social sur les QPV de la ville de la rochelle**

- 336 heures de présence effectives sur les parcs canins de Mireuil et Villeneuve les salines

- 10 balades urbaines en 2024 regroupant de 12 à 20 personnes / balade.

- 2 séances d'infos cynophiles avec 12 à 20 personnes / séance / En salle ou extérieur.

- 1 réunions pique-nique avec le groupe solidaire « un poil plus près » qui comptait **675 membres fin 2023** et qui comptabilise plus de **800 membres fin 2024**

- 12 après midi Lilipuchiens et 4 après-midi Lilipuchiots

#### **E) La médiation / Plaintes**

22 dossiers demandés et traités. Du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la demande du service médiation OPHLM et à la demande des locataires propriétaires de chiens incriminés.

Ce nombre regroupe les plaintes remontées aux différents services médiation ou tranquillité des bailleurs sociaux, Ces plaintes ont débouché sur une rencontre avec les propriétaires des chiens incriminés, des entretiens téléphoniques et prise de rdv au domicile, Une première rencontre au domicile. Une deuxième visite pour tests aboiements. Et plusieurs visites pour mise en place des mesures prises conjointement, Une dernière visite inopinée pour évaluation : au total un minimum de 6 heures 30 par dossier traité.

La plainte et le dossier lié sont clôturés par le service médiation à la condition suivante :

- Aucune plainte ou demande d'intervention ne doit être à nouveau enregistré durant un mois après résolution du problème par l'éducateur canin de la régie de quartiers « diagonales »

Cette année 2024 a vu des plaintes longues et parfois très difficiles à gérer en raison de différents contextes.

Parmi ces plaintes : 20 concernaient des aboiements intempestifs et 2 pour insalubrité. Les éducateurs canins de la régie de quartier ont mis à disposition des locataire 1 collier anti-aboiement à décharge de citronnelle, 1 à décharge électrostatique et une caisse de transport permettant l'isolement et le conditionnement du chien

L'éducateur canin a effectué environ 72 visites pour un volume de 140 h environ d'intervention en médiation.

336h h de présence sur le parc canin de Mireuil et VLS juste ouvert depuis le 20 septembre. Cette ouverture permet à un plus grand nombre de locataire de participer aux activités engendrées par les parcs canins à savoir : « Agility, détente, réunion, informations, débats, promenade, pique-nique solidaire, leçons individuelle et collective etc. ...) les parcs canins sont étroitement associés à la prévention et la résolution des plaintes en proposant et en permettant à des propriétaires de chiens une approche systémique à la vie et à l'insertion du chien en milieu urbain.

Beaucoup d'utilisateurs du parc ont adhéré au groupe solidaire Un Poil Plus Prés et/ou participent aux balades urbaines.

Ne sont pas pris en compte les médiations et les leçons individuelles pour le comptage du parc canin, même, si beaucoup finissent par venir découvrir les bienfaits.



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 juin 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

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

#### Absent et excusé :

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

#### 4° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel acquisition de 14 LLS, 4 LLI et 7 BRS Opération ARPEGE à Angoulins

Date de convocation : 18 mai 2025		Nombre de votants : .....	6
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	6
Ayant donné procuration : .....	6	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

#### Visas

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

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

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

*Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 17 juin 2020, portant sur l'agrément de l'Office en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;*

*Vu l'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;*

*Vu la délibération n°9 du Bureau de l'Office en date du 18 décembre 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux et 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPEGE ».*

### **Exposé des motifs**

La société immobilière SCCV ARPEGE a proposé à l'Office d'acquérir 14 logements locatifs sociaux et 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située Rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPEGE ». Pour des raisons économiques liées au projet, le promoteur a proposé à l'Office d'acquérir en complément 4 logements LLI sur cette même opération.

La typologie actualisée des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	BRS	LLI	Total
T2	1	1				2
T3	3	3	1	2		9
T4	3	1	1	4	2	11
T5				1	2	3
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>25</b>

Le prix d'acquisition proposé pour les 14 logements locatifs sociaux est de 2 400 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable pour les PLUS et PLAI et 3 000 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable pour les PLS, soit un montant total de 2 384 962 € HT pour une SH de 956.96 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements BRS est de 3 580 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, soit un montant total de 1 940 503 € HT pour une SH de 542.04 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour les 4 logements LLI est de 2 800 € HT /m<sup>2</sup> de surface habitable, soit un montant total de 999 976 € HT pour une SH de 351.42 m<sup>2</sup>.

### **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.



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

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

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	523 575 €	96 %
Honoraires	19 247 €	4 %
<b>Total</b>	<b>542 822 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention foncière commune d'Angoulins	310 000 €	57 %
Prêt CDC GAIA	205 681 €	38 %
Fonds propres	27 141 €	5 %
<b>Total</b>	<b>542 822 €</b>	<b>100 %</b>

Partie LLI :

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	324 712 €	28%
Travaux	775 261 €	67 %
Honoraires et imprévus	53 135 €	5 %
<b>Total</b>	<b>1 153 108 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Prêt CDC (35 ans)	622 210 €	54 %
Prêt CDC foncier (50 ans)	345 932 €	30 %
Prêt Action Logement	12 000 €	1 %
Fonds propres	172 966 €	15 %
<b>Total</b>	<b>1 153 108 €</b>	<b>100 %</b>

### Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer les contrats de réservation aux prix au m<sup>2</sup> définis ci-dessus, et les actes d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



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

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**ANNEXE A LA DELIBERATION N°4**

**RESULTAT D'EXPLOITATION ET LOYERS PREVISIONNEL 4 LLI**

ANNEE	Total emprunt	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total charges d'exploitation	Total des charges	Total recettes brutes	Total recettes nettes (hors vacance et impayés)	Résultat annuel	Résultat cumulé
2027	21 991	2 283			2 283	24 274	39 011	37 568	13 294	13 294
2028	46 163	2 795			2 795	48 958	47 750	45 983	-2 975	10 319
2029	46 163	2 851			2 851	49 014	48 705	46 903	-2 111	8 208
2030	46 163	2 908			2 908	49 071	49 679	47 841	-1 230	6 977
2031	46 163	2 966			2 966	49 129	50 673	48 798	-332	6 646
2032	46 163	3 025		1 930	4 955	51 118	51 686	49 774	-1 345	5 301
2033	46 163	3 086		1 968	5 054	51 217	52 720	50 769	-448	4 853
2034	46 163	3 147		2 008	5 155	51 319	53 774	51 785	466	5 319
2035	46 163	3 210		2 048	5 258	51 422	54 850	52 820	1 399	6 717
2036	46 163	3 275		2 089	5 363	51 527	55 947	53 877	2 350	9 067
2037	46 163	3 340		2 131	5 471	51 634	57 066	54 954	3 320	12 387
2038	46 163	3 407		2 173	5 580	51 743	58 207	56 053	4 310	16 697
2039	46 163	3 475		2 217	5 692	51 855	59 371	57 174	5 319	22 016
2040	46 163	3 544		2 261	5 806	51 969	60 558	58 318	6 349	28 365
2041	46 163	3 615		2 306	5 922	52 085	61 770	59 484	7 399	35 764
2042	46 163	3 688		2 352	6 040	52 203	63 005	60 674	8 470	44 235
2043	46 163	3 761		2 399	6 161	52 324	64 265	61 887	9 563	53 798
2044	46 163	3 837		2 447	6 284	52 447	65 550	63 125	10 678	64 475
2045	46 163	3 913		2 496	6 410	52 573	66 861	64 388	11 814	76 290
2046	46 163	3 992		2 546	6 538	52 701	68 199	65 675	12 974	89 264
2047	46 163	4 071	4 471	2 597	11 140	57 303	69 563	66 989	9 686	98 949
2048	46 163	4 153	4 560	2 649	11 363	57 526	70 954	68 329	10 803	109 752
2049	46 163	4 236	4 652	2 702	11 590	57 753	72 373	69 695	11 942	121 694
2050	46 163	4 321	4 745	2 756	11 822	57 985	73 820	71 089	13 104	134 798
2051	46 163	4 407	4 840	2 811	12 058	58 221	75 297	72 511	14 289	149 088
2052	46 163	4 495	4 936	2 868	12 299	58 463	76 803	73 961	15 499	164 586
2053	46 163	4 585	5 035	2 925	12 545	58 709	78 339	75 440	16 732	181 318
2054	46 163	4 677	5 136	2 983	12 796	58 959	79 906	76 949	17 990	199 307
2055	46 163	4 770	5 238	3 043	13 052	59 215	81 504	78 488	19 273	218 580
2056	46 163	4 866	5 343	3 104	13 313	59 476	83 134	80 058	20 581	239 162
2057	45 748	4 963	5 450	3 166	13 579	59 327	84 796	81 659	22 332	261 494
2058	45 748	5 062	5 559	3 229	13 851	59 599	86 492	83 292	23 694	285 187
2059	45 748	5 164	5 670	3 294	14 128	59 876	88 222	84 958	25 082	310 270
2060	45 748	5 267	5 784	3 360	14 410	60 158	89 987	86 657	26 499	336 769
2061	45 748	5 372	5 899	3 427	14 699	60 446	91 786	88 390	27 944	364 713
2062	14 598	5 480	6 017	3 496	14 993	29 591	93 622	90 158	60 567	425 280
2063	14 598	5 589	6 138	3 565	15 292	29 891	95 495	91 961	62 071	487 351
2064	14 598	5 701	6 260	3 637	15 598	30 197	97 404	93 800	63 604	550 954
2065	14 598	5 815	6 386	3 710	15 910	30 509	99 353	95 677	65 168	616 122
2066	14 598	5 931	6 513	3 784	16 228	30 827	101 340	97 590	66 763	682 886
2067	14 598	6 050	6 644	3 859	16 553	31 151	103 366	99 542	68 391	751 276
2068	14 598	6 171	6 777	3 937	16 884	31 482	105 434	101 533	70 050	821 327
2069	14 598	6 294	6 912	4 015	17 222	31 820	107 542	103 563	71 743	893 070
2070	14 598	6 420	7 050	4 096	17 566	32 164	109 693	105 635	73 470	966 540
2071	14 598	6 549	7 191	4 178	17 918	32 516	111 887	107 747	75 231	1 041 771
2072	14 598	6 680	7 335	4 261	18 276	32 874	114 125	109 902	77 028	1 118 799
2073	14 598	6 813	7 482	4 346	18 641	33 240	116 407	112 100	78 861	1 197 660
2074	14 598	6 950	7 631	4 433	19 014	33 613	118 735	114 342	80 730	1 278 390
2075	14 598	7 089	7 784	4 522	19 395	33 993	121 110	116 629	82 636	1 361 026
2076	14 598	7 230	7 940	4 612	19 782	34 381	123 532	118 962	84 581	1 445 607

Désignation	Programme	Nbre	Type	SHAB Fiscale	LRet / m2 SU avec modul	TOTAL
LOT 5	VEFA_PLI_INDIV	1	T4	82,67	10,86	897,80
Lot 10	VEFA_PLI_INDIV	1	T4	82,67	10,86	897,80
Lot 6	VEFA_PLI_INDIV	1	T5	93,04	10,51	977,85
Lot 7	VEFA_PLI_INDIV	1	T5	93,04	10,51	977,85
<b>VEFA_PLI</b>		<b>4</b>		<b>351,42</b>	<b>10,67</b>	<b>3 751,29</b>



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 juin 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absent et excusé :**

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

**5° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts acquisition de 5 LLS, 4 LLI et 3 BRS Opération BABYLONE La Rochelle**

Date de convocation : 18 mai 2025		Nombre de votants : .....	6
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	6
Ayant donné procuration : .....	6	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

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

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

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

*Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 17 juin 2020, portant sur l'agrément de l'Office en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;*

*Vu l'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;*

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

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

*Vu l'acte d'acquisition VEFA des 4 LLI en date du 29/04/2025*

**Exposé des motifs**

**Partie LLI :**

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	318 295 €	34 %
Travaux	591 119 €	63 %
Honoraires et imprévus	35 550 €	3 %
<b>Total</b>	<b>944 964 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	484 924 €	51 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	318 295 €	34 %
Fonds propres	141 745 €	15 %
<b>Total</b>	<b>944 964 €</b>	<b>100 %</b>

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 803 219 € 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	PLI
Montant du prêt	484 924 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	35 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
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	318 295 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
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>

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

Partie OFS-BRS :

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

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

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 675 €/m<sup>2</sup> de SU. Les BRS seront signés pour durée de 99 ans.

Suite à l'adoption du règlement d'intervention Habitat de la CDA concernant les logements en accession, l'Office souhaite s'engager dans la production de logements BRS intermédiaires et BRS PLUS (logements répondants à des prix de vente inférieurs au plafond réglementaire et à destination de ménages à faibles ressources).

L'équilibre financier des opérations sera préservé grâce à l'obtention d'une subvention de la CDA pour les logements commercialisés sous les plafonds BRS intermédiaires et BRS PLUS.

La subvention de la CDA mobilisable pour cette opération est estimée à 11 891 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 2 logements.

En conséquence la Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente actualisé des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m <sup>2</sup> de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
Lot 006	T2	45,90	56,40	3 685 €	169 140 €	189 000 €
Lot 207 (Intermédiaire)	T2	54,05	64,55	3 234 €	174 780 €	192 600 €
Lot 307 (Intermédiaire)	T2	54,05	64,55	3 234 €	174 780 €	192 600 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.18 €/m<sup>2</sup> de SHAB, soit :

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



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	43 818 €	100 %
<b>Total</b>	<b>43 818 €</b>	<b>100 %</b>

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêt CDC GAIA	41 627 €	95 %
Fonds propres	2 191 €	5 %
<b>Total</b>	<b>43 818 €</b>	<b>100 %</b>

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 3 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 **41 627 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**Ligne du Prêt 1 :**

Caractéristiques du prêt	Prêt OFS GAIA Long Terme
Montant du prêt	41 627 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
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 aux prix établis ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs,
- Signer seul les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- Solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- Solliciter les financements de la CDA,
- Signer tout avenant à ces actes,
- Appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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

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



LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise 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 18 juin 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

#### Autres membres présents :

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

#### Absent et excusé :

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

#### 6° Autorisation de commercialisation des 10 BRS acquisition de 12 Logts LLS, 5 LLI et 10 BRS Opération VEFA NOVEA à Lagord

Date de convocation : 18 mai 2025		Nombre de votants : .....	6
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : .....	6
Ayant donné procuration : .....	6	Pour l'adoption : .....	6
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

#### Visas

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

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

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

*Vu l'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;*

*Vu la délibération n°6 du Bureau de l'Office en date du 19 février 2025 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux, 5 logements intermédiaires et 10 logements en Bail Réel Solidaire, opération NOVEA à LAGORD*

### **Exposé des motifs**

Le contrat de réservation pour les logements BRS a été signé le 28/05/2025 au prix convenu.

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

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 675 €/m<sup>2</sup> de SU. Les BRS seront signés pour durée de 99 ans.

Suite à l'adoption du règlement d'intervention Habitat de la CDA concernant les logements en accession, l'Office souhaite s'engager dans la production de logements BRS intermédiaires et BRS PLUS (logements répondants à des prix de vente inférieurs au plafond réglementaire et à destination de ménages à faibles ressources).

L'équilibre financier des opérations sera préservé grâce à l'obtention d'une subvention de la CDA pour les logements commercialisés sous les plafonds BRS intermédiaires et BRS PLUS.

La subvention de la CDA maximale mobilisable pour cette opération est estimée à 14 438 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 2 logements.

En conséquence la Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m <sup>2</sup> de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
B201	T2	40,42	47,53	3 958 €	160 000 €	175 000 €
B203	T2	47,70	58,59	3 627 €	173 000 €	188 000 €
B204	T3	61,88	70,81	3 458 €	214 000 €	229 000 €
B205 (intermédiaire)	T3	65,24	73,00	3 296 €	215 000 €	230 000 €
B206	T2	39,79	47,31	3 946 €	157 000 €	172 000 €
A204	T4	79,90	95,25	3 479 €	278 000 €	293 000 €
A205	T3	68,81	81,46	3 430 €	236 000 €	251 000 €
A206	T3	66,69	80,08	3 464 €	231 000 €	246 000 €
A209	T3	59,83	70,05	3 627 €	217 000 €	232 000 €
B002 (intermédiaire)	T3	66,01	72,01	3 295 €	217 500 €	232 500 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.50 €/m<sup>2</sup> de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m <sup>2</sup> de SHAB	Redevance foncière
B201	T2	40,42	47,53	1,50 €	60,63 €
B203	T2	47,70	58,59	1,50 €	71,55 €
B204	T3	61,88	70,81	1,50 €	92,82 €
B205	T3	65,24	73,00	1,50 €	97,86 €
B206	T2	39,79	47,31	1,50 €	59,69 €
A204	T4	79,90	95,25	1,50 €	119,85 €
A205	T3	68,81	81,46	1,50 €	103,22 €
A206	T3	66,69	80,08	1,50 €	100,04 €
A209	T3	59,83	70,05	1,50 €	89,75 €
B002	T3	66,01	72,01	1,50 €	99,02 €

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	255 070 €	93 %
Honoraires	18 740 €	7 %
<b>Total</b>	<b>273 810 €</b>	<b>100 %</b>

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêt CDC GAIA	260 119 €	95 %
Fonds propres	13 691 €	5 %
<b>Total</b>	<b>273 810 €</b>	<b>100 %</b>

### 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 aux prix établis ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs,
- solliciter les financements de la CDA,

- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



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

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux".