



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

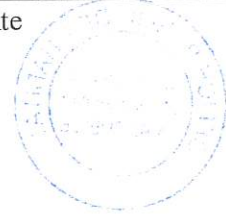
VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 9 JUILLET 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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



Absente ayant donné pouvoir :

Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE Bérangère

Absent et excusé

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

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

Date de convocation : 9 juin 2025		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 18 Juin 2025.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025

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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

 IMMOBILIERE TERRES OcéAN

**BUREAU
DU 18 JUIN 2025**

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)
Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)
Madame **KALBACH** Virginie (Personne qualifiée)
Monsieur **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)
Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

BUREAU

MERCREDI 18 JUIN 2025 à 14 H 30

Salle du Conseil ORDRE DU JOUR

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 21 Mai 2025

DIRECTION RELATION CLIENTELE

Vente HLM session 4-2025 Validation du prix de vente
Convention Education Canine

DIRECTION FINANCIERE (DF)

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel acquisition de 14 LLS, 4 LLI et 7 BRS
Opération ARPEGE à Angoulins
Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts acquisition de
5 LLS, 4 LLI et 3 BRS Opération BABYLONE à La Rochelle
Autorisation de commercialisation Opération en VEFA NOVEA

Madame la Présidente ouvre la séance à 14 H 40

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	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Délibération

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

[délibérations\Compte rendu analytique du Bureau du 21 Mai 2025.pdf](#)

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

ACTUALITES

Retour Congrès FOPH à Paris du 12/13 Juin

Monsieur LECLERC Frédéric fait un retour sur le Congrès FOPH du 12 et 13 Juin 2025. Lors de ce congrès, il a été annoncé que Monsieur ROGEMONT Président de la Fédération ne fera pas un mandat de plus, Madame LETARD présente a confirmé la baisse de la RLS pour cette année et envisage une nouvelle baisse dans le budget 2026. La Prim'rénoV a été suspendue et sera reproposée après la rentrée dans de nouvelles dispositions.

Il a été abordé la question des conditions climatiques et la notion de service au public.

Point recours gracieux Action Logement

Au conseil d'administration du 21 Mai 2025, il a été validé une délibération en ce sens afin d'engager un recours gracieux contre Action Logement Groupe conformément à la décision de la Fédération des Offices.



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

 IMMOBILIERE TERRES OCEAN

Indemnités des administrateurs

Présentation de la lettre de Mr ROGEMONT concernant les indemnités des Administrateurs au sein des Conseils d'Administration des Offices

[Courrier signé Ministre à M. ROGEMONT - indemnités.pdf](#)

Société de Coordination IMMOBILIERE TERRES OCEAN

Retour de l'Ancols

Le rapport provisoire de l'Ancols de la Société de Coordination a été envoyé à la Présidente du Directoire, Madame PAVAGEAU Véronique. La synthèse du constat fait ressortir comme point fort la bonne dynamique de coopération entre les membres,

Celui-ci fait état de deux recommandations : il faut étendre notre contrôle de gestion à l'ensemble des activités des coopérateurs, adopter des seuils plus exigeants dans les indicateurs de soutenabilité financière.

Une seule irrégularité concernant la projection financière combinée des 4 OLS non présentée suite à la cyber attaque de la SEMIS

Sortie de l'OPH Angoumois

Lors du Conseil de Surveillance du 5 Juin 2025, le Président de l'OPH de l'Angoumois a fait part de son souhait de sortir de la Société de Coordination au 1^{er} Janvier 2026. Un protocole de sortie va être mis en place et la société de coordination a fait appel au Conseil d'un Avocat le cabinet PREMISSE qui avait déjà suivi la création de la Société en 2019.

Ré la blanche

Le bail cours jusqu'au 15 décembre 2025. Une réunion avec le Maire de Bois Plage et les protagonistes a été faite. La Ligue de l'enseignement rendra les locaux au 30 septembre 2025 et il faut envisager avec MBA qui reprend la gestion.

Vente Lafayette

Le dossier est en cours, l'acte de vente doit être signé avant fin 2025. Au vue de la complexité du dossier, des intervenants, si au 30 Novembre 2025, il est difficile d'y voir une issue, il faudra prendre une décision quant à la remise sur le marché de la vente de Lafayette.

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

N°2 Vente HLM 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.



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

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 €

[délibérations\ESTIMATION 2 SIEGFRIED.pdf](#)

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.

N°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.
[délibérations\projet rapport Convention canine.docx 18 juin 2025.docx](#)

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.



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



DIRECTION FINANCIERE (DF)

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
Total	7	5	2	7	4	25

Le prix d'acquisition proposé pour les 14 logements locatifs sociaux est de 2 400 € HT /m² de surface habitable pour les PLUS et PLAI et 3 000 € HT/m² de surface habitable pour les PLS, soit un montant total de 2 384 962 € HT pour une SH de 956.96 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements BRS est de 3 580 € HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 1 940 503 € HT pour une SH de 542.04 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 4 logements LLI est de 2 800 € HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 999 976 € HT pour une SH de 351.42 m².

Partie OFS-BRS :

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

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

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

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 %
Total	542 822 €	100 %



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

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 %
Total	1 153 108 €	100 %

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 %
Total	1 153 108 €	100 %

[délibérations\ANNEXE A LA DELIBERATION N°4.docx](#)

Délibération

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

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

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

5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts acquisition de 5 LLS, 4 LLI et 3 BRS Opération BABYLONE à 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 %
Total	944 964 €	100 %



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

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 %
Total	944 964 €	100 %

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 :

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>
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>

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 €/m² 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.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

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 ² 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 €/m² de SHAB, soit :

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

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	43 818 €	100 %
Total	43 818 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

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

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.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

6° Autorisation de commercialisation Opération en VEFA NOVEA

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 €/m² 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 ² 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 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.50 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² 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 €



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	255 070 €	93 %
Honoraires	18 740 €	7 %
Total	273 810 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

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

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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 16 H 20 la séance du Bureau.

La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070901-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070901



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 9 JUILLET 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

Absente ayant donné pouvoir :

Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE Béragère

Absent et excusé

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

2° Convention de servitude et de mise à disposition création d'un poste de transformation et d'un coffret réseau Port-neuf La Rochelle

Date de convocation : 9 juin 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° ;

Exposé des motifs

Considérant que dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique, les travaux envisagés doivent emprunter la propriété de l'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

2 conventions sont alors envisagées, l'une concerne la constitution d'une servitude, l'autre concerne une mise à disposition. L'une et l'autre ayant une incidence sur le même secteur, il convient de les envisager au sein de la même délibération.

Etant précisé que les deux projets de convention ainsi que les plans sont annexés à la présente délibération.

Pour le poste de transformation situé en pignon nord du bâtiment 25 de Port-Neuf, cadastré AV 31 rue Maréchal de Lattre, il a été constaté un état de vétusté. Le coût d'une mise en conformité du poste actuel serait important et complexe dans sa réalisation. Ce pourquoi ENEDIS demande la création d'un nouveau poste de transformation situé au-dessus de la zone d'étendage de linge (cf plan au sein du projet de convention de servitude annexé).

En toute hypothèse, une fois désaffecté, le poste de transformation qui deviendra obsolète, pourrait être rétrocédé à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Cette rétrocession nécessiterait nouvelle délibération.

Il conviendra dans tous les cas d'envisager de mettre un terme à la servitude existante sur la parcelle cadastrée AV32.

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

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

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

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

L'Office s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis ci-dessus, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

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

Il pourra toutefois :

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

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

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

Concernant la convention de mise à disposition, dans la perspective de ce nouveau poste de transformation, la création d'un coffret réseau est nécessaire. Celui-ci sera adossé au poste de transformation actuel, permettant de rabattre des câbles basse tension existants.

Cette convention permettra donc à ENEDIS d'occuper un terrain d'une superficie de 25 m² situé Maréchal de Lattre faisant partie de l'unité foncière cadastrée AV 478 propriété de l'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La convention octroi un droit de passage à ENEDIS pour les canalisations électriques moyennes ou basse tension nécessaire.

L'Office devra laisser accès de jour comme de nuit à ENEDIS à l'emplacement réservé.

L'ensemble du contenu étant précisé au sein de la Convention jointe.

Délibération

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

- A signer les convention respectives de servitude et de mise à disposition entre l'Office et ENEDIS,
- A signer tout acte notarié nécessaire,
- Effectuer toute démarche nécessaire au projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025

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

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Commune de : La Rochelle

Département : CHARENTE MARITIME

N° d'affaire Enedis : RAC-22-FN1KDLL6NS Renouvl Tab HTA PROVENCE Allée de l'atire de tassigny

Entre les soussignés :

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

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

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

Demeurant à : **2 AVENUE DE VARSOVIE, 17000 LA ROCHELLE**

Téléphone :

Né(e) à :

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

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

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

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le propriétaire susnommé se déclarant propriétaire des bâtiments et terrains, lui et ses ayants-droit concèdent à Enedis à titre de droit réel au profit de la distribution publique d'électricité, les droits suivants :

ARTICLE 1 - OCCUPATION

Occuper un Terrain d'une superficie de 25 m², situé MARECHAL DE LATTRE faisant partie de l'unité foncière cadastrée AV 478 d'une superficie totale de 17721 m².

Ledit Terrain est destiné à l'installation d'un(e) Poste de transformation de courant électrique P1 et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (ci-joint annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis.l'(le) Poste de transformation de courant électrique P1 et les appareils situés sur cet emplacement font partie de la concession et à ce titre seront entretenus et renouvelés par Enedis.

ARTICLE 2 – DROIT DE PASSAGE

Faire passer, en amont comme en aval du poste, toutes les canalisations électriques, moyenne ou basse tension nécessaires et éventuellement les supports et ancrages de réseaux aériens, pour assurer l'alimentation du Poste de transformation de courant

électrique et la distribution publique d'électricité.

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

Pour assurer l'exploitation desdits ouvrages, Enedis ou toute personne ayant un accès au réseau délivré par Enedis bénéficiera de tous les droits qui lui sont conférés par les lois et règlements, notamment celui de procéder aux élagages ou abattages de branches ou d'arbres pouvant compromettre le fonctionnement des ouvrages et/ou porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3 – DROIT D'ACCES

Le propriétaire s'engage à laisser accéder en permanence de jour comme de nuit à l'emplacement réservé à Enedis (poste et canalisations), ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel.

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

Le propriétaire susnommé s'engage à garantir ce libre accès. Ce chemin d'accès doit rester en permanence libre et non encombré.

Le plan, ci-annexé et approuvé par les deux parties, situe le Terrain, le poste, les canalisations et les chemins d'accès.

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

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le/le Poste de transformation de courant électrique ou d'en gêner l'accès.

Lorsque le propriétaire met à disposition d'Enedis un local, ce dernier reste la propriété du propriétaire, qui devra en assumer notamment l'entretien.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DES OUVRAGES

Le propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des droits réels ainsi constitués.

Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge de la partie cause de la modification ou du déplacement.

ARTICLE 6 – CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

En cas de vente, de location ou de toute mise à disposition de ses bâtiments et terrains, le propriétaire susnommé et ses ayants-droit s'engagent à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 7 – DOMMAGES

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

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

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question aux articles 1 et 2, et de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. Dans le cas où le poste viendrait à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre de toute occupation et mettant fin à la présente convention, Enedis fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages.

ARTICLE 9 – INDEMNITE

En contrepartie des droits qui lui sont concédés, Enedis devra verser au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique au propriétaire qui accepte, et par la comptabilité du notaire, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (0 €).

ARTICLE 10 – LITIGES

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

ARTICLE 11 – FORMALITES

La présente convention pourra, après signature par les parties, être authentifiée devant notaire, aux frais d'Enedis, à la suite de la demande qui en sera faite par l'une des parties pour être publiée au service de la Publicité Foncière.

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

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

Le.....

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

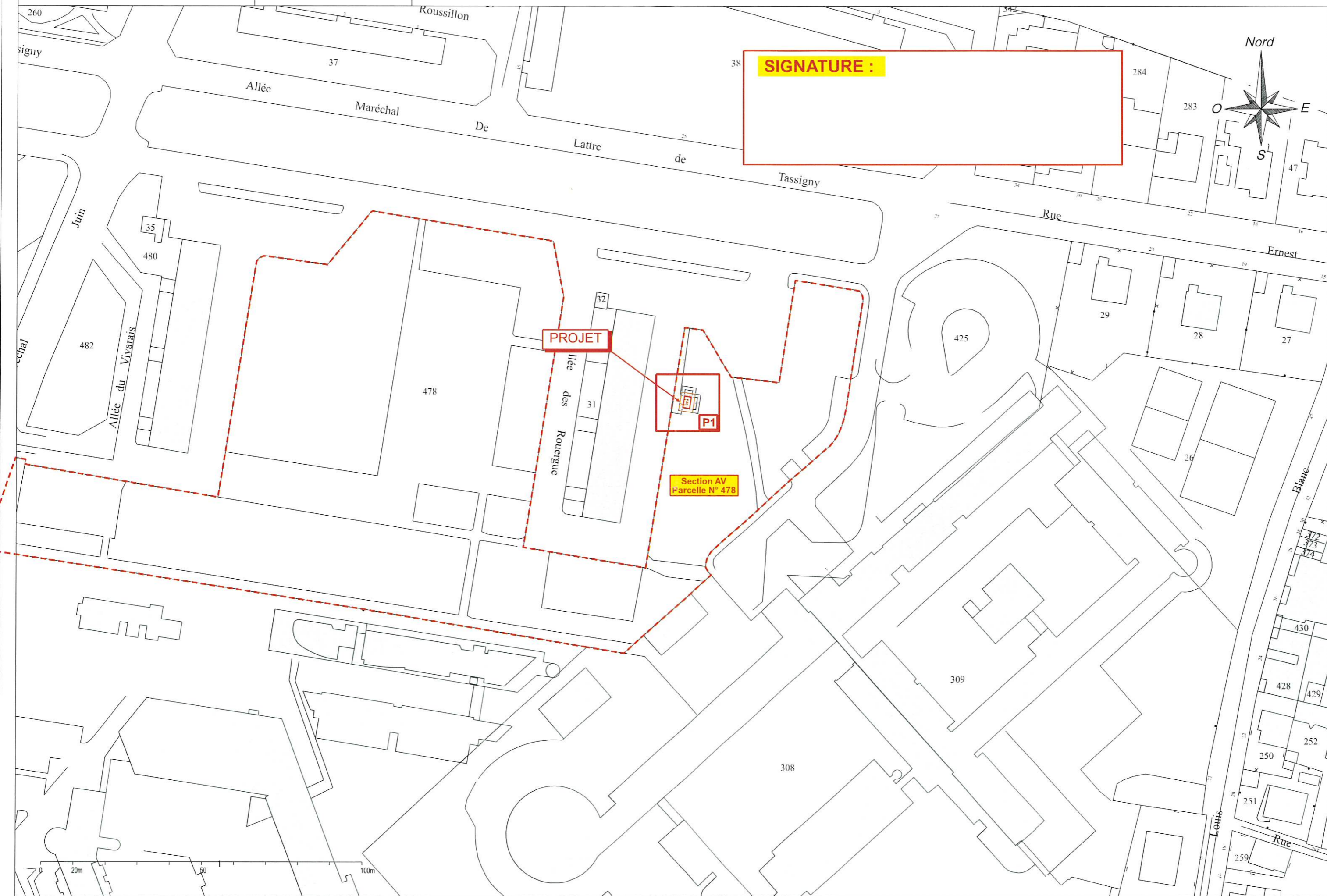
- (1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVÉ"
- (2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Cadre réservé à Enedis

A....., le

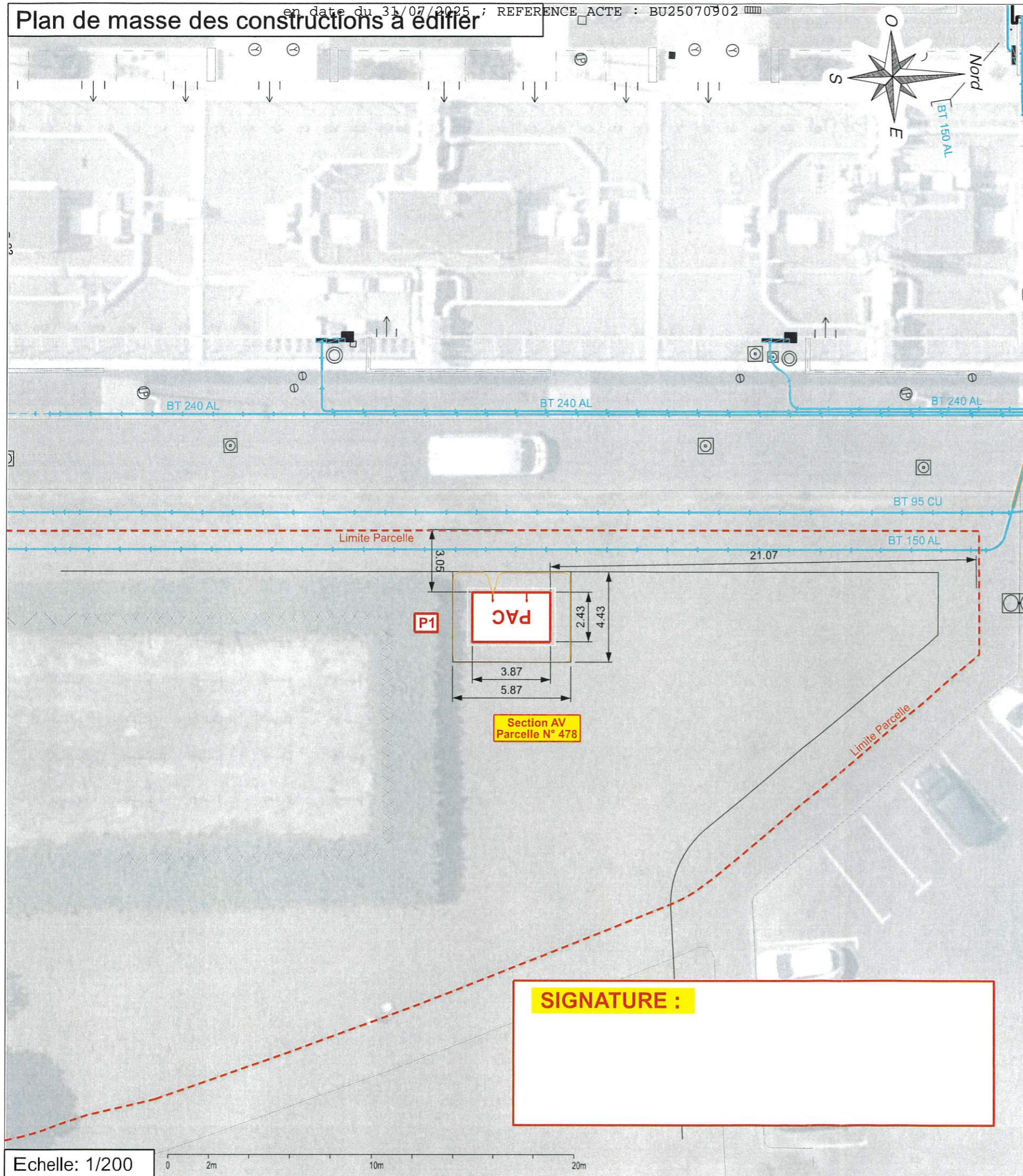
AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070902-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070902

PLAN CADASTRAL Echelle : 1/1000 Commune : 17300 LA ROCHELLE



AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070902-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070902

Plan de masse des constructions à édifier



SIGNATURE :

Echelle: 1/200

Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.



Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070902-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070902



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 9 JUILLET 2025

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

Autres membres présents :

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

Absente ayant donné pouvoir :

Madame **KALBACH** personne qualifiée à Madame **GILLE** Bérangère

Absent et excusé

Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire

**3° Actualisation des prix de vente pour acquisition de 6 BRS opération CAP ROSCELLA
(315-01) rue Normandin La Rochelle**

Date de convocation : 9 juin 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°8 du Bureau de l'Office en date du 12 juillet 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux et 6 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue Emile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA ».

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

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

Vu la délibération n°7 du Bureau de l'Office en date du 18 décembre 2024 validant les prix de vente des BRS de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements dans son opération située rue Emile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA ».

Exposé des motifs

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 €/m² 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 48 993 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 4 logements, et BRS PLUS pour un logement.



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

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 ² de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
C001 (BRS PLUS)	T3	68,00	74,00	2 647 €	180 000 €	195 000 €
C002 (BRS intermédiaire)	T3	68,00	74,00	2 706 €	184 500 €	199 000 €
C101 (BRS intermédiaire)	T3	68,10	77,04	2 702 €	184 000 €	199 000 €
C102 (BRS intermédiaire)	T3	68,10	76,97	2 702 €	184 000 €	199 000 €
C201 (BRS intermédiaire)	T3	68,10	77,04	2 702 €	184 000 €	199 000 €
C202	T3	68,10	77,04	2 863 €	195 000 €	210 000 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
C001	T3	68,00	74,00	1,00 €	68,00 €
C002	T3	68,00	74,00	1,40 €	95,20 €
C101	T3	68,10	77,04	1,40 €	95,34 €
C102	T3	68,10	76,97	1,40 €	95,34 €
C201	T3	68,10	77,04	1,40 €	95,34 €
C202	T3	68,10	77,04	1,40 €	95,34 €

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer les contrats de réservation avec les acquéreurs aux prix au m² définis ci-dessus, et les actes d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025

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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

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

Séance du Bureau du 9 JUILLET 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

Absente ayant donné pouvoir :

Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE Bérangère

Absent et excusé

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

4° Acquisition et commercialisation de 7 BRS en VEFA opération ARPEGE (288-02) à Angoulins sur mer

Date de convocation : 9 juin 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°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 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPEGE ».

Vu la délibération du Bureau de l'Office en date du 18 juin 2025 validant l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPEGE ».

Exposé des motifs

Le contrat de réservation pour les logements BRS sera signé prochainement. 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 B1) est de 3 744 €/m² 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 64 974 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 5 logements, et BRS PLUS pour un logement.

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 ² de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
003 (BRS PLUS)	T4	82,67	88,67	2 891 €	239 000 €	254 000 €
009 (BRS intermédiaire)	T4	82,67	88,67	3 193 €	264 000 €	279 000 €
008 (BRS intermédiaire)	T4	93,04	99,04	3 009 €	280 000 €	295 000 €
004 (BRS intermédiaire)	T4	82,67	88,67	3 193 €	264 000 €	279 000 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

01A (BRS intermédiaire)	T3	64,30	74,80	3 173 €	204 000 €	219 000 €
12A (BRS intermédiaire)	T2	57,56	68,06	3 197 €	184 000 €	199 000 €
13A	T3	79,13	89,63	3 020 €	239 000 €	254 000 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
003	T4	82,67	88,67	1,00 €	82,67 €
009	T4	82,67	88,67	1,50 €	124,01 €
008	T4	93,04	99,04	1,50 €	139,56 €
004	T4	82,67	88,67	1,50 €	124,01 €
01A	T3	64,30	74,80	1,30 €	83,59 €
12A	T2	57,56	68,06	1,30 €	74,83 €
13A	T3	79,13	89,63	1,30 €	102,87 €

Délibération

- En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :
- poursuivre l'opération,
 - solliciter les financements correspondants,
 - signer les contrats de réservation avec les acquéreurs aux prix au m² définis ci-dessus, et les actes d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
 - signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération
 - appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070904-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070904



ANNEXES A LA DELIBERATION N°4

ANNEXE 1 : EQUILIBRE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

BIP Opération ARPEGE 288-02 à Angoulins sur Mer

ANNEE	Total des charges	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total charges d'exploitation	Total emprunt	Total recettes nettes (hors RLS impayés et vacance)	Résultat annuel	Résultat cumulé
2028	223 970	27 623			27 623	196 346	218 853	-5 117	-5 117
2029	224 522	28 176			28 176	196 346	223 230	-1 292	-6 409
2030	225 086	28 739			28 739	196 346	227 695	2 609	-3 800
2031	225 660	29 314			29 314	196 346	232 249	6 588	2 789
2032	226 247	29 900			29 900	196 346	236 893	10 647	13 436
2033	245 544	30 498		18 700	49 198	196 346	241 631	-3 913	9 523
2034	246 528	31 108		19 074	50 182	196 346	246 464	-64	9 458
2035	247 532	31 730		19 455	51 186	196 346	251 393	3 861	13 320
2036	248 556	32 365		19 844	52 209	196 346	256 421	7 866	21 185
2037	249 600	33 012		20 241	53 253	196 346	261 550	11 950	33 135
2038	250 665	33 673		20 646	54 319	196 346	266 781	16 116	49 251
2039	251 751	34 346		21 059	55 405	196 346	272 116	20 365	69 616
2040	252 859	35 033		21 480	56 513	196 346	277 558	24 699	94 315
2041	253 990	35 734		21 910	57 643	196 346	283 110	29 120	123 435
2042	255 142	36 448		22 348	58 796	196 346	288 772	33 629	157 064
2043	256 318	37 177		22 795	59 972	196 346	294 547	38 229	195 293
2044	257 518	37 921		23 251	61 172	196 346	300 438	42 920	238 213
2045	258 741	38 679		23 716	62 395	196 346	306 447	47 706	285 919
2046	259 989	39 453		24 190	63 643	196 346	312 576	52 587	338 506
2047	261 262	40 242		24 674	64 916	196 346	318 827	57 565	396 071
2048	262 560	41 047		25 167	66 214	196 346	325 204	62 644	458 715
2049	263 885	41 868		25 671	67 538	196 346	331 708	67 823	526 538
2050	265 235	42 705		26 184	68 889	196 346	338 342	73 107	599 645
2051	266 613	43 559		26 708	70 267	196 346	345 109	78 496	678 141
2052	268 018	44 430		27 242	71 672	196 346	352 011	83 993	762 134
2053	314 526	45 319	45 074	27 787	118 180	196 346	359 051	44 526	806 660
2054	316 890	46 225	45 975	28 342	120 543	196 346	366 233	49 343	856 003
2055	319 300	47 150	46 895	28 909	122 954	196 346	373 557	54 257	910 259
2056	321 759	48 093	47 833	29 488	125 413	196 346	381 028	59 269	969 528
2057	324 268	49 055	48 790	30 077	127 921	196 346	388 649	64 381	1 033 909
2058	326 826	50 036	49 765	30 679	130 480	196 346	396 422	69 596	1 103 505
2059	329 436	51 036	50 761	31 292	133 089	196 346	404 350	74 915	1 178 419
2060	332 098	52 057	51 776	31 918	135 751	196 346	412 437	80 340	1 258 759
2061	334 813	53 098	52 811	32 557	138 466	196 346	420 686	85 873	1 344 633
2062	337 582	54 160	53 868	33 208	141 236	196 346	429 100	91 518	1 436 151
2063	340 407	55 243	54 945	33 872	144 060	196 346	437 682	97 275	1 533 426
2064	343 288	56 348	56 044	34 549	146 941	196 346	446 435	103 148	1 636 573
2065	346 227	57 475	57 165	35 240	149 880	196 346	455 364	109 137	1 745 711
2066	349 224	58 625	58 308	35 945	152 878	196 346	464 471	115 247	1 860 958
2067	352 282	59 797	59 474	36 664	155 935	196 346	473 761	121 479	1 982 437
2068	206 466	60 993	60 664	37 397	159 054	47 412	483 236	276 770	2 259 207
2069	209 647	62 213	61 877	38 145	162 235	47 412	492 901	283 254	2 542 460
2070	212 892	63 457	63 114	38 908	165 480	47 412	502 759	289 867	2 832 327
2071	216 201	64 726	64 377	39 686	168 790	47 412	512 814	296 613	3 128 940
2072	219 577	66 021	65 664	40 480	172 165	47 412	523 070	303 493	3 432 433
2073	223 021	67 341	66 978	41 290	175 609	47 412	533 532	310 511	3 742 944
2074	226 533	68 688	68 317	42 115	179 121	47 412	544 202	317 670	4 060 614
2075	230 115	70 062	69 684	42 958	182 703	47 412	555 086	324 971	4 385 585
2076	233 769	71 463	71 077	43 817	186 357	47 412	566 188	332 419	4 718 004
2077	237 496	72 893	72 499	44 693	190 084	47 412	577 512	340 015	5 058 019



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 9 JUILLET 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

Absente ayant donné pouvoir :

Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE Béragère

Absent et excusé

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

5° Présentation du bilan d'investissement prévisionnel pour construction de 38 LLS opération Ilot M Bongraine (307-01) à Aytré

Date de convocation : 9 juin 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 du 16 décembre 2022 portant constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office du 20 septembre 2024 validant l'acquisition foncière auprès d'AQUITANIS de l'Ilot M de la ZAC de Bongraine ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 16 décembre 2021, le Conseil d'Administration de l'Office a validé l'intégration de l'Office dans la convention de groupement de commande réalisée entre Axanis et Aquitanis concernant l'Ilot exemplaire de la ZAC de Bongraine.

Un compromis de vente sera signé prochainement pour le foncier. Les travaux doivent débiter au 1^{er} trimestre 2026 pour une livraison prévue début 2028.

Outre le respect de la RE 2020, le niveau de performance énergétique attendu respectera les exigences du Label Effinergie RE2020 accompagné de la démarche BDNA niveau argent.

L'opération est prévue à la programmation 2025.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 1	1	2	1	4
T 2	5	5	4	14
T 3	8	4	4	16
T 4	2	2		4
Total	16	13	9	38

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 565 220 €	22 %
Travaux	4 636 560 €	65 %
Honoraires	891 950 €	13 %
Total	7 093 730 €	100 %

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

NATURE RECETTES PRU	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 € /logt PLAI)	114 400 €	2 %
Subvention ETAT PLAI ADAPTE (20 000 € /logt)	20 000 €	



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Subvention ETAT PIA 4	355 120 €	5 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000 € /logt PLAI)	242 000 €	6.5 %
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 € /logt)	3 000 €	
Subvention CDA Convention d'objectif (5 914 € / logt PLUS et PLAI ; 914 €/logt PLS)	224 732 €	
Subvention FSI	22 800 €	0.5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	3 701 424 €	52 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	1 349 194 €	19 %
Fonds propres	1 064 060 €	15 %
Total	7 093 730 €	100 %

Délibération

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

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

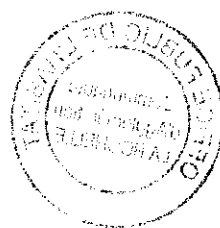
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ces propositions à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070905-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070905



ANNEXE à la Délibération N° 5 : EQUILIBRE PREVISIONNEL DE L'OPERATION
Bip Bongraine ILOT M (307-01) Aytré

ANNEE	Total des charges	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total charges d'exploitation	Total emprunt	Total recettes nettes (hors RLS impayés et vacance)	Résultat annuel	Résultat cumulé
2028	223 970	27 623			27 623	196 346	218 853	-5 117	-5 117
2029	224 522	28 176			28 176	196 346	223 230	-1 292	-6 409
2030	225 086	28 739			28 739	196 346	227 695	2 609	-3 800
2031	225 660	29 314			29 314	196 346	232 249	6 588	2 789
2032	226 247	29 900			29 900	196 346	236 893	10 647	13 436
2033	245 544	30 498		18 700	49 198	196 346	241 631	-3 913	9 523
2034	246 528	31 108		19 074	50 182	196 346	246 464	-64	9 458
2035	247 532	31 730		19 455	51 186	196 346	251 393	3 861	13 320
2036	248 556	32 365		19 844	52 209	196 346	256 421	7 866	21 185
2037	249 600	33 012		20 241	53 253	196 346	261 550	11 950	33 135
2038	250 665	33 673		20 646	54 319	196 346	266 781	16 116	49 251
2039	251 751	34 346		21 059	55 405	196 346	272 116	20 365	69 616
2040	252 859	35 033		21 480	56 513	196 346	277 558	24 699	94 315
2041	253 990	35 734		21 910	57 643	196 346	283 110	29 120	123 435
2042	255 142	36 448		22 348	58 796	196 346	288 772	33 629	157 064
2043	256 318	37 177		22 795	59 972	196 346	294 547	38 229	195 293
2044	257 518	37 921		23 251	61 172	196 346	300 438	42 920	238 213
2045	258 741	38 679		23 716	62 395	196 346	306 447	47 706	285 919
2046	259 989	39 453		24 190	63 643	196 346	312 576	52 587	338 506
2047	261 262	40 242		24 674	64 916	196 346	318 827	57 565	396 071
2048	262 560	41 047		25 167	66 214	196 346	325 204	62 644	458 715
2049	263 885	41 868		25 671	67 538	196 346	331 708	67 823	526 538
2050	265 235	42 705		26 184	68 889	196 346	338 342	73 107	599 645
2051	266 613	43 559		26 708	70 267	196 346	345 109	78 496	678 141
2052	268 018	44 430		27 242	71 672	196 346	352 011	83 993	762 134
2053	314 526	45 319	45 074	27 787	118 180	196 346	359 051	44 526	806 660
2054	316 890	46 225	45 975	28 342	120 543	196 346	366 233	49 343	856 003
2055	319 300	47 150	46 895	28 909	122 954	196 346	373 557	54 257	910 259
2056	321 759	48 093	47 833	29 488	125 413	196 346	381 028	59 269	969 528
2057	324 268	49 055	48 790	30 077	127 921	196 346	388 649	64 381	1 033 909
2058	326 826	50 036	49 765	30 679	130 480	196 346	396 422	69 596	1 103 505
2059	329 436	51 036	50 761	31 292	133 089	196 346	404 350	74 915	1 178 419
2060	332 098	52 057	51 776	31 918	135 751	196 346	412 437	80 340	1 258 759
2061	334 813	53 098	52 811	32 557	138 466	196 346	420 686	85 873	1 344 633
2062	337 582	54 160	53 868	33 208	141 236	196 346	429 100	91 518	1 436 151
2063	340 407	55 243	54 945	33 872	144 060	196 346	437 682	97 275	1 533 426
2064	343 288	56 348	56 044	34 549	146 941	196 346	446 435	103 148	1 636 573
2065	346 227	57 475	57 165	35 240	149 880	196 346	455 364	109 137	1 745 711
2066	349 224	58 625	58 308	35 945	152 878	196 346	464 471	115 247	1 860 958
2067	352 282	59 797	59 474	36 664	155 935	196 346	473 761	121 479	1 982 437
2068	206 466	60 993	60 664	37 397	159 054	47 412	483 236	276 770	2 259 207
2069	209 647	62 213	61 877	38 145	162 235	47 412	492 901	283 254	2 542 460
2070	212 892	63 457	63 114	38 908	165 480	47 412	502 759	289 867	2 832 327
2071	216 201	64 726	64 377	39 686	168 790	47 412	512 814	296 613	3 128 940
2072	219 577	66 021	65 664	40 480	172 165	47 412	523 070	303 493	3 432 433
2073	223 021	67 341	66 978	41 290	175 609	47 412	533 532	310 511	3 742 944
2074	226 533	68 688	68 317	42 115	179 121	47 412	544 202	317 670	4 060 614
2075	230 115	70 062	69 684	42 958	182 703	47 412	555 086	324 971	4 385 585
2076	233 769	71 463	71 077	43 817	186 357	47 412	566 188	332 419	4 718 004
2077	237 496	72 893	72 499	44 693	190 084	47 412	577 512	340 015	5 058 019

ANNEXE 2 : LOYERS PREVISIONNELS DES LOGEMENTS

Désignation	Programme	Nbre	Type	SHAB réelle	Annexes réelles	Surface Utile	Date de valeur de LMzone	LRet en €/m2 SU	TOTAL
B1	PLAI_COLL	1	T3	63,30	0,00	63,30	01/01/2025	6,82	431,71
B6	PLAI_COLL	1	T2	49,90	14,70	54,40	01/01/2025	6,82	371,01
B7	PLAI_COLL	1	T2	50,10	14,50	54,60	01/01/2025	6,82	372,37
C2	PLAI_COLL	1	T2	44,50	0,00	44,50	01/01/2025	6,82	303,49
C3 minoré	PLAI_COLL	1	T1	29,40	0,00	29,40	01/01/2025	6,14	180,52
C7	PLAI_COLL	1	T4	80,40	14,10	84,90	01/01/2025	6,82	579,02
D1	PLAI_COLL	1	T3	63,30	0,00	63,30	01/01/2025	6,82	431,71
D4	PLAI_COLL	1	T2	49,90	14,70	54,40	01/01/2025	6,82	371,01
E1	PLAI_COLL	1	T2	44,60	0,00	44,60	01/01/2025	6,82	304,17
E4	PLAI_COLL	1	T3	63,60	10,60	68,10	01/01/2025	6,82	464,44
F1	PLAI_COLL	1	T4	80,00	0,00	80,00	01/01/2025	6,82	545,60
F5	PLAI_COLL	1	T1	30,00	0,00	30,00	01/01/2025	6,82	204,60
F6	PLAI_COLL	1	T3	62,70	18,20	67,20	01/01/2025	6,82	458,30
B2	PLUS COLL	1	T3	63,40	0,00	63,40	01/01/2025	7,52	476,77
B4	PLUS COLL	1	T3	63,40	0,00	63,40	01/01/2025	7,52	476,77
B5	PLUS COLL	1	T3	65,50	0,00	65,50	01/01/2025	7,52	492,56
B8	PLUS COLL	1	T2	50,10	14,50	54,60	01/01/2025	7,52	410,59
B9	PLUS COLL	1	T2	50,10	14,50	54,60	01/01/2025	7,52	410,59
C6	PLUS COLL	1	T3	63,20	10,40	67,70	01/01/2025	7,52	509,10
D3	PLUS COLL	1	T3	63,40	0,00	63,40	01/01/2025	7,52	476,77
D6	PLUS COLL	1	T2	50,10	14,20	54,60	01/01/2025	7,52	410,59
E2	PLUS COLL	1	T2	44,50	0,00	44,50	01/01/2025	7,52	334,64
E3	PLUS COLL	1	T4	79,90	0,00	79,90	01/01/2025	7,52	600,85
E5	PLUS COLL	1	T3	63,20	10,40	67,70	01/01/2025	7,52	509,10
E6	PLUS COLL	1	T3	62,70	18,20	67,20	01/01/2025	7,52	505,34
F2	PLUS COLL	1	T3	63,20	0,00	63,20	01/01/2025	7,52	475,26
F4	PLUS COLL	1	T1	29,40	0,00	29,40	01/01/2025	7,52	221,09
F7	PLUS COLL	1	T2	50,10	14,50	54,60	01/01/2025	7,52	410,59
F9	PLUS COLL	1	T4	80,40	14,60	84,90	01/01/2025	7,52	638,45
B3	PLS COLL	1	T3	63,40	0,00	63,40	01/01/2025	12,20	773,48
B10	PLS COLL	1	T2	51,40	15,00	55,90	01/01/2025	12,20	681,98
C1	PLS COLL	1	T3	63,30	0,00	63,30	01/01/2025	12,20	772,26
C4	PLS COLL	1	T1	30,00	0,00	30,00	01/01/2025	12,20	366,00
C5	PLS COLL	1	T2	49,90	14,70	54,40	01/01/2025	12,20	663,68
D2	PLS COLL	1	T3	63,40	0,00	63,40	01/01/2025	12,20	773,48
D5	PLS COLL	1	T2	50,10	14,50	54,60	01/01/2025	12,20	666,12
F3	PLS COLL	1	T2	47,20	0,00	47,20	01/01/2025	12,20	575,84
F8	PLS COLL	1	T3	67,80	10,40	72,30	01/01/2025	12,20	882,06
PLAI_COLL		13		711,70	86,80	738,70		6,79	5 017,94
PLUS COLL		16		942,60	111,30	978,60		7,52	7 359,07
PLS COLL		9		486,50	54,60	504,50		12,20	6 154,90
Opération		38		2 140,80	252,70	2 221,80		8,34	18 531,91

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070905-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070905



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 9 JUILLET 2025

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

Autres membres présents :

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

Absente ayant donné pouvoir :

Madame **KALBACH** personne qualifiée à Madame **GILLE** Bérangère

Absent et excusé

Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire

**6° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Acquisition en VEFA de 5 LLS opération Babylone 330-1 à La Rochelle**

Date de convocation : 9 juin 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 n°5 du Bureau de l'Office 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 l'opération située rue de Périgny à LA ROCHELLE, intitulée « BABYLONE » ;

Vu le contrat de réservation VEFA signé le 17/02/2025 pour l'acquisition de 5 logements locatifs sociaux, opération BABYLONE située rue de Périgny à LA ROCHELLE ;

Exposé des motifs

La société immobilière MEDIATIM a proposé à l'Office d'acquérir 5 logements locatifs sociaux, 4 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située rue de Périgny à LA ROCHELLE, intitulée « BABYLONE ».

Le contrat de réservation en VEFA des 5 LLS a été signé le 17/02/2025 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	200 015 €	34 %
Travaux	371 457 €	63 %
Honoraires et imprévus	22 427 €	3 %
Total	593 899 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	17 800 €	3 %
Subvention Etat PLAI ADAPTE (20 000 € / logt)	20 000 €	3 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI ; 14 000 €/logt minoré)	43 000 €	7 %
Subvention CDA convention d'objectifs (5 000€ /logt)	25 000 €	4 %
Prêts CDC (40 ans)	205 068 €	35 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	164 451 €	28 %
Fonds propres	118 780 €	20 %
Total	593 899 €	100 %



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un emprunt composé de 4 Lignes du Prêt pour un montant total de 369 519 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	158 438 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 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	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	99 654 €
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 + 0,60 %

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

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	46 630 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 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 - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	64 797 €
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 - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Délibération

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

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

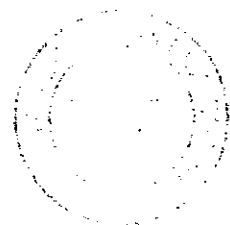
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce compte-rendu à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025



LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250709-BU25070906-DE
en date du 31/07/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25070906





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 9 JUILLET 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

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

Absente ayant donné pouvoir :

Madame KALBACH personne qualifiée à Madame GILLE Béragère

Absent et excusé

Monsieur RAPHEL conseiller communautaire

7° Acquisition d'un terrain tranche 3 Zac de la Gare à Dompierre sur Mer Ilots U et T

Date de convocation : 9 juin 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° ;

Exposé des motifs

La présidente propose aux membres du bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier de deux îlots U et T sur la Tranche numéro 3 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Gare à 17139 Dompierre-Sur-Mer, « Les Chênes Verts » sur les parcelles cadastrées section BS numéros 192, 193 et 198 (Annexe 1).

L'Office a proposé un prix d'acquisition pour l'ensemble des deux îlots d'un montant de 84.000,00 euros Hors Taxes pour lequel le propriétaire a donné son accord.

L'îlot U a une surface de terrain d'environ 798 m² et pourra accueillir au minimum 3 logements en Bail Réel Solidaire

L'îlot T a une surface de terrain d'environ 704 m² et pourra accueillir au minimum 3 logements en Bail Réel Solidaire

Les deux îlots sont acquis entièrement viabilisés. La surface de plancher totale est provisoirement estimée à 700m²

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

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

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- solliciter l'avis des Domaines
- effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de cette acquisition
- solliciter les financements correspondants
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 9 Juillet 2025

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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX