



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



DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**1° Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 9 Juillet 2025**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice : .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 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 9 juillet 2025

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

 IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

**BUREAU  
DU 9 JUILLET 2025**

-----

**COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

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

---



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

 IMMOBILIERE TERRES OCEAN

## BUREAU

**MERCREDI 9 JUILLET 2025 à 8 H 30**

### **Salle Des Commissions ORDRE DU JOUR**

Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 18 Juin 2025

#### **DIRECTION RELATION CLIENTELE**

Convention de servitude ENEDIS Port Neuf

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

Actualisation des prix de vente pour acquisition de 6 BRS opération CAP ROSCELLA (315-01) Rue Normandin à La Rochelle

Acquisition et commercialisation de 7 BRS en VEFA opération ARPEGE (288-02) Angoulins sur Mer

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

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts acquisition en VEFA de 5 LLS opération BABYLONE (330-1) La Rochelle

Acquisition d'un terrain tranche 3 ZAC de la Gare Dompierre-sur-Mer ilots U et T

Madame la Présidente ouvre la séance à 08 H 30

**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. délibérations\compte rendu analytique du bureau du 18 Juin 2025.pdf

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

**DIRECTION RELATION CLIENTELE**

**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



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

### 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, 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 m<sup>2</sup> 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.



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

### Délibération

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

- A signer les conventions 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.**

### DIRECTION FINANCIERE (DF)

#### 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 €/m<sup>2</sup> de SU. Les BRS seront signés pour une 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.

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
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 €



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, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m <sup>2</sup> 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 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 ces propositions à l'unanimité.**

### 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 €/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 64 974 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 5 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 <sup>2</sup> 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 €
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 <sup>2</sup> 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 €

[délibérations\Annexes à la délibération N°4.pdf](#)

### **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 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 ces propositions à l'unanimité.**

**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 débuter au 1<sup>er</sup> 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.



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

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
T4	2	2		4
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>38</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>7 093 730 €</b>	<b>100 %</b>

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 €	
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 %
<b>Total</b>	<b>7 093 730 €</b>	<b>100 %</b>

délibérations\Annexes à la Délibération N°5.pdf

### 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.**

**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.



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



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 %
<b>Total</b>	<b>593 899 €</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>593 899 €</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 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 :**

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>PLUS</b>
<b>Montant du prêt</b>	158 438 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	1 an
<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>	99 654 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	1 an
<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>	46 630 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	1 an
<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>



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

<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>	64 797 €
<b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Différé d'amortissement</b>	1 an
<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>

**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.**

### **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 m<sup>2</sup> et pourra accueillir au minimum 3 logements en Bail Réel Solidaire

L'îlot T a une surface de terrain d'environ 704 m<sup>2</sup> 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 700m<sup>2</sup>

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

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



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



### 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.**

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 12 H 00 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250917-BU25091701-DE  
en date du 30/09/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25091701





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



DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**2° Rétrocession des droits de réservation de l'État vers Actions Logement Services**

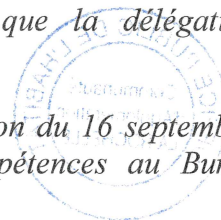
Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 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 R421-16 4° ;*



*Vu l'article L313-3 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à l'utilisation des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction notamment aux programmes de renouvellement urbain et aux contreparties sous forme de droits de réservation de logements sociaux ;*

*Vu l'article L313-26-2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la contribution d'Action Logement Services au relogement des salariés prioritaires au titre du L441-1 du CCH ;*

*Vu le décret 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;*

*Vu l'instruction 2024-11375 du 4 janvier 2024 relative aux modalités de rétrocession par l'État des droits de réservations au titre du premier programme national de renouvellement urbain au bénéfice d'Action Logement Services ;*

### **Exposé des motifs**

Considérant l'instruction ministérielle 2024-11375, l'État rétrocède ses droits de réservation au titre du premier programme national de renouvellement urbain (PNRU) à Action Logement Services.

Après avoir pris connaissance du projet de convention cadre régionale tripartite établie avec l'URHLM, la DDETS et Action Logement pour la mise en œuvre de la rétrocession des droits de réservation au titre du PNRU.

Le projet d'avenant n'est pas joint à la présente délibération car en cours de rédaction par les services instructeurs, étant précisé que son contenu reprendra les éléments de la convention.

### **Délibération**

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant à la convention de gestion en flux entre l'Office et Action Logement pour la prise en compte dès 2025 de 4 logements complémentaires.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



**DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME**

**DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

**VILLE DE LA ROCHELLE**

**Séance du Bureau du 17 Septembre 2025**

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

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame **GILLE** personne qualifiée

**3° Vente de Patrimoine Validation de prix de Vente**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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'État 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 5-2025, 6 nouveaux logements vacants et un logement occupé : 3 pavillons et 3 appartements vacants et un pavillon occupé, nous permettant de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

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

<b>Programme</b>	<b>Module</b>	<b>Adresse</b>	<b>Estimation prix marché actuel (biens similaires)</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Prix plancher</b>
38-St Eloi N	3810A09 (T2)	20 JP Blanchard n°9+ pk91	206 511 €	<b>171 500 € (-17%)</b>	<b>166 500 €</b>
851-VLS PLI	3301M01 (T5)	1 Emile Victor Duval logt 1	277 928 €	<b>222 500 € (-20%)</b>	<b>217 500 €</b>
851-VLS PLI	3301M04 (T2)	1 Emile Victor Duval logt 4	177 429 €	<b>142 000 € (-20%)</b>	<b>137 000 €</b>

Quatre pavillons ont fait l'objet d'une estimation dont le montant est présenté dans le tableau ci-dessous :

<b>Programme</b>	<b>Module</b>	<b>Adresse</b>	<b>Estimation prix marché actuels (biens similaires)</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Prix plancher</b>
2006-St-Maurice	061026 (P3)	26 rue Primauguet	228 150 €	<b>217 000 € (-5%)</b>	<b>216 000 €</b>
94-Les Guiardes	510512 (P4)	12 rue Robert Desnos	233 523 €	<b>234 000 €</b>	<b>233 000 €</b>
20-Laleu	100127 (P4)	27 rue T. Gautier	183 216 €	<b>156 000 € (-15%)</b>	<b>155 000 €</b>
2002-Bongraine	020602 (P4)	2 Elie Richard (occupée)	241 216 €	<b>220 000 € (-9%)</b>	<b>220 000 €</b>

Étant précisé que les fiches d'évaluation sont annexées à la présente délibération.

Ces ventes permettront à l'Office 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

### Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- De fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente des logements et locaux identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



**DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME**

**DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

**VILLE DE LA ROCHELLE**

**Séance du Bureau du 17 Septembre 2025**

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

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame **GILLE** personne qualifiée

**4° Projet ÔCAR Renouvellement de Caution Solidaire**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice : .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

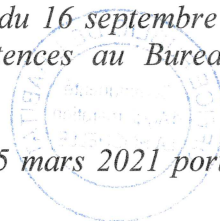
**Visas**

*Vu les articles L421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 4° ;*

*Vu la délibération du Bureau n° 2 en date du 25 mars 2021 portant autorisation de la constitution de la SCCV ÔCAR ;*



*Vu la délibération du Bureau n° 8 en date du 21 septembre 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA opération ÔCAR à LA ROCHELLE ;*

*Vu la délibération du Bureau n° 4 en date du 16 décembre 2022 autorisant la caution solidaire de l'OPH pour les emprunts de la SCCV ÔCAR concernant l'opération d'acquisition en VEFA « ÔCAR » à LA ROCHELLE ;*

### **Exposé des motifs**

Par délibération en date du 16 décembre 2022, l'Office a autorisé la signature et le cautionnement solidaire des prêts nécessaires à la SCCV ÔCAR auprès du Crédit Agricole.

La ligne de crédit travaux arrivant à échéance le 02/10/2025, elle sera reconduite et il est par conséquent nécessaire de renouveler la caution solidaire de l'Office sur ce prêt pour une durée de 24 mois.

Crédit travaux :

<b>Montant du prêt</b>	Maximum 8 000 000 €
<b>Taux d'intérêt maximum</b>	Taux EURIBOR 3 mois +2 % Avec un taux plancher à 2 %

Garantie financière d'achèvement :

<b>Montant du prêt</b>	Maximum 7 000 000 €
<b>Taux d'intérêt maximum</b>	1 % l'an

Ce prêt fera l'objet d'une caution solidaire qui sera portée par l'Office à hauteur de 50 % de sa participation à la SCCV (35 %), soit pour maximum 17,5 % du montant.

### **Délibération**

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

- renouveler le cautionnement solidaire à hauteur de 17,5 % du montant des prêts demandés ;
- représenter l'Office au sein de la SCCV « ÔCAR » et effectuer toutes les démarches nécessaires à la gérance de cette dernière pour la réalisation du projet « ÔCAR ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**5° Bilan Investissement Prévisionnel Les Cordées à Châtelailon**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		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 en matière notamment immobilière et 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 R421-16 4° ;*

*Vu la délibération autorisant l'acquisition de la parcelle AP numéro 22, 9 chemin des Cordées à Châtelailon, pour une superficie de 6 422 m<sup>2</sup>, du Bureau de l'Office en date du 22 mai 2024 ;*

*Vu la délibération du Bureau de l'Office en date du 22 mai 2024 autorisant la constitution d'une SCCV avec BOUYGUES IMMOBILIER en vue de la construction et la vente d'un ensemble immobilier au 9 chemin des Cordées à Châtelailon-Plage ;*

*Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 juin 2024 autorisant l'OPH à procéder à l'acquisition de parts sociales d'une SCCV, constituée avec BOUYGUES IMMOBILIER en vue de la construction et la vente d'un ensemble immobilier au 9 chemin des Cordées à Châtelailon-Plage.*

### **Exposé des motifs**

L'Office s'est engagé dans la constitution d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV) avec le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER pour la construction d'un ensemble immobilier situé 9 chemin des Cordées à CHÂTELAILLON-PLAGE et comprenant au total 47 logements, dont 21 locatifs sociaux qui seront vendus en VEFA à l'Office.

Le contrat de réservation des logements VEFA sera signé prochainement, les travaux doivent débuter en février 2026 pour une livraison prévue en février 2028.

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs sociaux est de 967,21 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 1 013,31 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition proposé pour les 21 logements locatifs sociaux est de 2 577 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable, soit un montant total de 2 492 500,17 € HT pour une SH de 967,21 m<sup>2</sup>.

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

L'opération est prévue à la programmation 2025.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 1		5		5
T 2	8	2	2	12
T3	2		2	4
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>21</b>

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	949 536 €	33 %
Travaux	1 763 424 €	62 %
Honoraires et actualisation	147 000 €	5 %
<b>Total</b>	<b>2 859 960 €</b>	<b>100 %</b>



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ÉTAT (8 800 €/PLAI)	61 600 €	3 %
Subvention ÉTAT PLAI ADAPTE (20 000 €/PLAI)	20 000 €	
Subvention CDA (11 000 €/PLAI - 6 000 €/PLUS – Bonus 3 000 €/PLAI ADAPTE)	140 000 €	5 %
Subvention CDA Eco-Bonus (914 €/logement)	1 828 €	
Prêts CDC (40 ans)	1 332 183 €	47 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	875 355 €	30 %
Fonds propres	428 994 €	15 %
<b>Total</b>	<b>2 859 960 €</b>	<b>100 %</b>

### Délibération

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

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- solliciter l'avis du Domaine ;
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**6° Bilan Investissement Prévisionnel Bel Hameau**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 4° ;*

### Exposé des motifs

La société immobilière BOUYGUES IMMOBILIER a proposé à l'Office d'acquérir 2 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA dans son opération intitulée « Bel Hameau » et située rue du Logis à PUILBOREAU.

Pour mémoire, l'Office s'est déjà porté acquéreur de 38 logements locatifs sociaux au sein du même programme immobilier en date du 30 décembre 2024. Ces logements ont été agréés à la programmation 2024.

Cette opération de 2 logements supplémentaires est prévue à la programmation 2025.

La surface habitable totale des 2 logements est de 90 m<sup>2</sup> pour une surface utile de 99 m<sup>2</sup>, l'opération bénéficiera d'une certification BEE de Prestaterre.

Le prix d'acquisition proposé pour les 2 logements locatifs sociaux est de 2 390 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, et s'inscrit dans le respect du montant plafond fixé par la Communauté d'Agglomération.

Soit un montant total de 215 100 € HT pour une Surface Habitable de 90 m<sup>2</sup> et 2 parkings en surface.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	Total
T2	2	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	70 983 €	29 %
Travaux	165 627 €	67 %
Honoraires et frais	10 432 €	4 %
<b>Total</b>	<b>247 042 €</b>	<b>100 %</b>

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention CDA production avec Eco-Bonus (6 914 €/logt PLUS)	13 828 €	6 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	126 194 €	51 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	69 964 €	28 %
Fonds propres	37 056 €	15 %
<b>Total</b>	<b>247 042 €</b>	<b>100 %</b>



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

 IMMOBILIERE TERRES OCEAN

### Délibération

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

- poursuivre l'opération ;
- solliciter l'avis du Domaine ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

**DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

**VILLE DE LA ROCHELLE**

**Séance du Bureau du 17 Septembre 2025**

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

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame **GILLE** personne qualifiée

**7° Réaménagement de la dette Caisse des Dépôts**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas :**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 4° ;*

**Exposé des motifs :**

L'Office a sollicité de la Caisse des Dépôts, qui a accepté, le réaménagement des 56 lignes de Prêt référencées à l'Annexe intitulée « Détail de l'offre de réaménagement », selon de nouvelles caractéristiques financières détaillées à ladite Annexe.

L'offre de réaménagement a pour date de valeur rétroactive le 01/09/2025 et porte sur un périmètre de 56 lignes de prêts pour un montant total de 23 924 786.77 €.

**Délibération :**

Le Bureau autorise le réaménagement des Lignes de Prêt référencées à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions de l'avenant se substituent à celles des lignes de Prêt initiales sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par l'avenant demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

À cet effet, le Bureau autorise le Directeur Général ou son délégué dûment habilité, à signer seul l'Avenant de Réaménagement qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et l'OPH.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

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

LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de BORDEAUX



Dossier n° : R154359  
Suivi par : **LEHEBEL Guillaume**  
Tél. : 07 85 35 73 25  
Courriel : guillaume.lehebel@caissedesdepots.fr

MADAME LA PRESIDENTE  
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
2 AVENUE DE VARSOVIE  
CS 10555  
17023 LA ROCHELLE CEDEX

Bordeaux, le 9 septembre 2025

**Objet** : Lettre d'offre de réaménagement de la dette de votre organisme

Madame la Présidente

Suite aux réunions préparatoires entre nos équipes et afin de répondre à vos besoins, nous avons le plaisir de vous faire part de notre offre de réaménagement concernant le(s) ligne(s) du prêt réaménagée(s) de votre organisme.

Il convient de nous transmettre, avant l'émission de l'avenant de réaménagement la décision conforme de votre organe compétent autorisant ce réaménagement.

**Cette offre de réaménagement a pour date de valeur le 1er septembre 2025.**

### Reprofilage de votre encours

L'offre de réaménagement que nous vous proposons porte sur un périmètre de 56 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s), pour un montant total de 23 924 786,77 €, décomposée comme suit :

- Capital Restant Dû : 23 861 320,17 €
- Stock d'intérêts différés : 63 466,60 €

Notre offre de réaménagement se décompose en 3 mesures spécifiques, ne pouvant être acceptées indépendamment les unes des autres.

#### 1. Paiement du stock d'intérêts différés + baisse de la progressivité à 0%

- CRD : 11 836 383,04 €
- Stock intérêts différés : 63 466,60 € payés
- Nombre de prêts : 47
- Taux Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

#### 2. Différé 3 ans + allongement 3 ans

Caisse des dépôts et consignations  
38 rue de Cursol - CS 61530 - 33081 Bordeaux cedex - Tél : 05 56 00 01 60  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr** | @BanqueDesTerr



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- CRD : 7 352 193,01 €
- Nombre de prêts : 4
- Taux Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Durée en année(s) Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Différé d'amortissement : 36 mois
- Date de prochaine échéance : (Cf. détail de l'offre)
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

### 3. Allongement 4 ans

- CRD : 4 672 744,12 €
- Nombre de prêts : 5
- Taux Phase 1 : 2,650 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 1,700 % au 02/08/2025)
- Durée en année(s) Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)

Nous vous informons que les taux d'intérêt adossés sur des index révisables mentionnés dans notre offre sont susceptibles de variations d'ici la date de valeur du réaménagement. En conséquence, la (les) valeur(s) des index effectivement appliquée(s) au(x) taux du (des) prêt(s) réaménagé(s) sera (seront) celle(s) en vigueur à ladite date.

En vue de la mise en place de ce réaménagement, nous vous indiquons qu'un ou plusieurs avenants au(x) contrat(s) de prêt(s) initial(initials) devront être signés par vos soins ou par une personne dûment habilitée. Ce ou ces avenants devront, le cas échéant, être accompagnés de nouvelle(s) délibération(s) de garantie rendue(s) exécutoire(s).

Enfin, cette offre de réaménagement fait l'objet :

- d'une commission de 7 177,44 €
- du paiement des intérêts courus non échus d'un montant de 419 840,00 € à verser au moment de la mise en place du réaménagement<sup>1</sup>

Cette offre est valable jusqu'au **9 octobre 2025** sous réserves :

- d'obtenir la réitération de la garantie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour les lots 2 et 3 dans le délai de validité de l'avenant

<sup>1</sup> Le montant des intérêts courus non échus des prêts révisables réaménagés peut donner lieu à recalcul en cas de variation de leur(s) index d'ici à la date de valeur du réaménagement.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Si cette offre vous satisfait, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente lettre et son (ses) annexe(s) datées et signées par la personne dûment habilitée, suivie de la mention " Bon pour accord ".

Nous nous rapprocherons de vos équipes afin d'examiner les modalités de mise en oeuvre de ce réaménagement et d'en accompagner au mieux son déroulement.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette offre.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de notre considération distinguée.

MAILLET Fabien  
Directeur Territorial

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fabien Maillet", is written over the typed name and title.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 017-271700023-20250917-BU25091707-DE  
en date du 30/09/2025 ; REFERENCE ACTE : BU25091707



CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

Emprunteur : 000278591 - OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE

Date de valeur : 01/09/2025

Reprofilage de votre encours

1. Paiement du stock d'intérêts différés + baisse de la progressivité à 0%

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT

N° ligne de prêt	CIC (en €)	Stock TTC mensualité (en €)	Stock TTC mensualité (en €)	Stock TTC mensualité (en €)	Taux de la période (en %)	Taux (en %)	Commissions	Taux d'origine Phase 1 / Phase 2	Prêt d'investissement	Montant initial	Différentiel	Profil	Taux de Phase 1 / Phase 2	Taux de Phase 1 / Phase 2	Taux de Phase 1 / Phase 2	Montant initial	Date de début	Montant initial	Type de garantie	Conditions de remboursement	Capital restant dû (en €)	Observation de prêt ou de qualification de garantie
5038417	347 832,76	0,00	0,00	147 838,18	A 2,30	2,30	184,85	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5052584	87323,67	0,00	0,00	87 323,67	A 2,30	2,30	28,28	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5034070	734 023,77	0,00	0,00	734 023,77	A 2,30	2,30	229,82	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5036202	117 584,18	0,00	0,00	117 584,18	A 2,30	2,30	38,33	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5036251	152 784,45	0,00	0,00	152 784,45	A 2,30	2,30	45,52	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5023202	118 882,10	0,00	0,00	118 882,10	A 2,30	2,30	62,73	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5023280	312 882,08	0,00	0,00	312 882,08	A 2,30	2,30	93,89	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5029228	246 472,08	0,00	0,00	246 472,08	A 2,30	2,30	73,82	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5111757	180 962,65	0,00	0,00	180 962,65	A 2,30	2,30	94,36	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5111756	72 784,12	0,00	0,00	72 784,12	A 1,50	1,50	21,88	LA+0,200 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5111864	483 882,17	0,00	0,00	483 882,17	A 2,30	2,30	188,82	LA+0,000 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5111810	142 284,45	0,00	0,00	142 284,45	A 1,50	1,50	42,36	LA+0,200 / 41,00 / 41,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5134206	246 731,62	0,00	0,00	246 731,62	A 2,30	2,30	74,85	LA+0,000 / 42,00 / 42,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5134208	88 709,26	0,00	0,00	88 709,26	A 1,50	1,50	20,84	LA+0,200 / 42,00 / 42,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE
5178854	287 842,00	0,00	0,00	287 842,00	A 2,30	2,30	89,78	LA+0,000 / 42,00 / 42,00 /	Echance postérie (intérêts différés)	DL	0,00	A	0,000 /	0,000 /	0,000 /	30 730,00	01/10/2025	0,000 /	Collectives locales	Intérêts actualisés sur courbes SWAP (L+40)	100,00	CHANTE AGGLO DE LA ROCHELLE

Régularité d'échéances (M Mensuels, T Trimestriels, S Semestriels, A Annuels)  
 Mode de calcul des intérêts (Espérance; P-Progression)

Caisse des dépôts et consignations  
 38 rue de Cursol - CS 61530 - Bordeaux cedex - Tél : 05 56 00 01 60  
 nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr  
 banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr









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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

**DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

**VILLE DE LA ROCHELLE**

**Séance du Bureau du 17 Septembre 2025**

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

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame **GILLE** personne qualifiée

**8° Rachat de la dation Track Motors**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière 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 R421-16 4° ;*

*Vu la délibération du 24 mars 2022 autorisant l'acquisition de la parcelle cadastrée CP n° 50 nommée « Tracks Motors » ;*

*Vu la délibération du 28 avril 2022 envisageant une VEFA inversée au profit d'Eden Promotion ;*

*Vu le compromis en date du 6 mai 2022 ;*

*Vu l'étude de faisabilité datant de juin 2022 réalisée par HDZ mandaté pour ce faire par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;*

*Vu l'acte authentique d'acquisition dudit terrain en date du 8 septembre 2022 ;*

*Vu la délibération du 12 juillet 2023 projetant la constitution d'une SCCV dénommée SCCV QUARTET avec Eden Promotion ;*

*Vu la délibération en date du 24 janvier 2024 et 22 mai 2024 autorisant la mise en vente du foncier ;*

*Vu la promesse synallagmatique en date du 1<sup>er</sup> août 2024 avec la société QUARTET ;*

*Vu la délibération du 20 septembre 2024 annule et remplaçant le prix de vente ;*

### **Exposé des motifs**

Par acte authentique en date du 8 septembre 2022, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle a acquis en pleine propriété, de la SCI MELIE, une parcelle contenant un local commercial cadastrée CP n° 50 sis 117 boulevard André Sautel, 17000 La Rochelle ;

Qu'en date du 12 Juillet 2023, une délibération autorisait la constitution d'une SCCV dite SCCV QUARTET avec la société Eden Promotion afin de construire un ensemble immobilier conjointement ;

Mais considérant que l'examen du PLUI modifié en juillet 2023 et l'examen du cahier des charges établi par l'agence HDZ missionnée par la CDA pour l'étude d'un projet d'ensemble sur les parcelles de l'Office et d'Eden Promotion précise un certain nombre de contraintes mentionnées dans les délibérations susvisées ;

Qu'à la lumière de ces informations, la société d'architecture ALTERLAB a réalisé une étude de faisabilité dont il résulte la possibilité de construire uniquement 40 logements et 2 777 m<sup>2</sup> de SP logements ;

Que compte tenu de la diminution de la constructibilité de la parcelle résultant de cette étude ;

Et compte tenu de la forte augmentation du coût de la construction et des exigences environnementales fortes, le projet de démolition/reconstruction initialement prévu est devenu irréalisable, l'Office ne pouvant atteindre ses objectifs fixés conformément à son objet social ;

Qu'il paraissait opportun de vendre cette parcelle ;



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

La société EDEN s'est proposé d'acquérir le foncier, objet de précédente délibération. Que le Bureau s'était positionné favorablement à la vente.

Qu'une promesse synallagmatique de vente a été signée entre les parties avec en intervenant la SCI MELIE le 1<sup>er</sup> août 2024.

Que ladite promesse synallagmatique de vente avait une date d'expiration au 31 mars 2025. Que les conditions suspensives attachées à celle-ci n'ont pu être réalisées et n'ont pas pu permettre la réalisation de la promesse de vente dans les délais impartis.

Que l'acquisition du terrain cadastré CP n° 50 l'a été avec une dation en paiement, les parties se sont entendues pour subroger cette dation par un paiement comptant.

Dans la perspective du paiement du solde du prix d'acquisition de la parcelle, il convient que l'Office et les consorts VETOIS trouvent un accord. Après échange, les parties se sont accordées sur le montant suivant :

- Solde du prix payable à terme : 231 660 €
- Indemnisation : 104 000 €
  - o Soit un total de 335 660 €

Étant précisé qu'au sein de l'acte de quittance qui régularisera le solde du prix, il sera mentionné une récupération de TVA à hauteur de 38 610 € en faveur de l'Office.

### Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte, y compris notariés pour procéder au quittance du solde du prix.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

**DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

**VILLE DE LA ROCHELLE**

**Séance du Bureau du 17 Septembre 2025**

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

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame **GILLE** personne qualifiée

**9° Abandon opération Les Chais à Nieul**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 4° ;*

### Exposé des motifs

Le projet « Les Chais », portant sur la construction de 16 logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de Nieul-sur-Mer, est à l'étude au sein de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle depuis 2018.

Une subvention d'un montant de 223 624 € a été accordée par convention avec la CDA en date du 14 juin 2018. À ce jour, aucune demande de versement de cette subvention n'a été formulée.

Malgré les démarches engagées, le projet n'a jamais pu être concrétisé pour des raisons techniques et financières. L'ensemble des dépenses réalisées sur cette opération s'élève à 95 349,89 €.

### Délibération

Dès lors, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- procéder à l'abandon de l'opération ;
- engager les démarches nécessaires en vue de l'annulation de la subvention obtenue auprès de la CDA ;
- régulariser comptablement l'opération en transférant les dépenses du compte 23 « Immobilisations en cours » pour un montant de 95 349,89 € au compte 67888 « Charges exceptionnelles diverses ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**10° Emprunt Réha La Pallice 4 et 5**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 4° ;*

*Vu la délibération du Conseil n° 5 en date du 16 décembre 2021 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de la réhabilitation des bâtiments 4 et 5 du quartier de La Pallice à La Rochelle.*

*Vu la délibération du Bureau n° 3 en date du 17 janvier 2023 venant autoriser la réalisation d'un emprunt auprès du Crédit Agricole pour financer la réalisation de réhabilitations en multisites à La Rochelle ;*

### **Exposé des motifs**

Les travaux ont débuté en novembre 2024 pour une durée de 12 mois.

Le prix de revient actualisé est le suivant :

<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>TTC</b>	<b>%</b>
Travaux	1 590 110 €	89 %
Honoraires	181 185 €	10 %
Actualisation	23 650 €	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 794 945 €</b>	<b>100%</b>

Le plan de financement actualisé est le suivant :

<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>TTC</b>	<b>%</b>
Subvention CDA	147 910 €	8 %
Subvention FEDER	81 600 €	5 %
Prêt à la réhabilitation PAM CDC	516 194 €	29 %
Prêt Crédit Agricole taux fixe	780 000 €	43 %
Fonds propres	269 241 €	15 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 794 945 €</b>	<b>100 %</b>

**AUGMENTATION LOYER :** Madame la Présidente informe le Bureau que, dans un souci d'équilibre financier, cette réhabilitation nécessite d'appliquer une augmentation de loyer de 5 % par an sur six ans à compter de la fin des travaux, dans la limite du plafond réglementaire et des conditions prévues par la loi.

Pour le financement de cette opération, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne de prêt pour un montant total de 516 194 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Ligne de prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt PAM
Montant du prêt	516 194 €
Durée totale de la ligne de prêt	25 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (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>
Typologie Gissler	1A
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe OAT

**Délibération**

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

- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- solliciter les financements,
- faire appliquer les augmentations de loyers décrites ci-dessus,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**11° Bilan Investissement Prévisionnel Bongraine îlot F**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 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'Îlot F de la ZAC de Bongraine ;*

*Vu la promesse de vente signée le 25 octobre 2024 avec AQUITANIS ;*

### **Exposé des motifs**

Dans sa séance du 20 septembre 2024, le Conseil d'Administration de l'Office a validé l'acquisition foncière de l'îlot F auprès d'AQUITANIS, situé au sein de la ZAC de Bongraine, à AYTRÉ.

L'opération présentée concerne l'îlot F, l'Office prévoit néanmoins la construction de 3 autres îlots pour un nombre total d'environ 149 logements locatifs sociaux.

La construction de cet îlot se fera en co-maitrise d'ouvrage avec les promoteurs EDEN PROMOTION et QUARTUS pour construire 68 logements dont 32 logements sociaux et 36 logements en accession libre.

Une promesse de vente a été signée le 25/10/2024 avec AQUITANIS. Les travaux doivent débuter au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 pour une livraison prévue début 2028.

Outre le respect de la RE 2020, le niveau de performance énergétique attendu respectera les exigences de l'attestation BBIO (RE2020) -20%, du Label Habitat Neuf ou équivalent 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
T2	9	5	4	18
T3	7	5	2	14
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>32</b>

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 008 740 €	16 %
Travaux	4 428 367 €	72 %
Honoraires	742 700 €	12 %
<b>Total</b>	<b>6 179 807 €</b>	<b>100 %</b>



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

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

NATURE RECETTES PRU	TTC	%
Subvention ÉTAT (8 800 €/logt PLAI)	88 000 €	2 %
Subvention ÉTAT PLAI ADAPTÉ (20 000 €/logt)	20 000 €	
Subvention ÉTAT PIA 4	310 157 €	5 %
Subvention CDA production (6 000 €/logt PLUS ; 11 000 €/logt PLAI)	206 000 €	6.5 %
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 €/logt)	3 000 €	
Subvention CDA Convention d'objectif et Eco-Bonus (5 914 €/logt PLUS et PLAI ; 914 €/logt PLS)	189 248 €	
Subvention FSI	19 298 €	0.5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	3 544 806 €	57 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	872 327 €	14 %
Fonds propres	926 971 €	15 %
<b>Total</b>	<b>6 179 807 €</b>	<b>100 %</b>

### Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis du Domaine,
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,
- autoriser l'augmentation des loyers au maximum du plafond réglementaire.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025



  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

DÉLIBÉRATIONS DE  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE EXTRAITES  
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Bureau du 17 Septembre 2025

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

**Autres membres présents :**

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

**Absente ayant donné pouvoir :**

Madame GILLE personne qualifiée

**12° Convention de servitude Enedis rue d'Ottawa à La Rochelle**

Date de convocation : 17 août 2025		Nombre de votants : .....	7
Nombre de membres en exercice .....	7	Abstentions : .....	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration : .....	7	Suffrages exprimés : .....	7
		Pour l'adoption : .....	7
Quorum : .....	4	Contre l'adoption : .....	0

**Visas**

*Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;*

*Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et 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 R421-16 du Code de la construction et de l'habitation ;*

*Vu le Code de l'Énergie (art. L323-3 et suivants et art. R323-1 et suivants) ;*

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

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

*Vu l'article 672 du Code civil ;*

### **Exposé des motifs**

Considérant que dans le cadre de l'opération Les Bains Douches à La Rochelle, la société E.R.E.D.T. missionnée par ENEDIS doit intervenir pour procéder au raccordement collectif d'électricité sur la parcelle cadastrée section BI N°1140.

Cette servitude a pour objet une tranchée et câble souterrain Basse tension 400 V environ 7 m.

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

L'octroi de cette servitude reconnaît à Enedis les droits suivants :

- Établir à demeure dans une bande de 1 mètre de large une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 7 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Établir si besoin des bornes de repérage ;
- Encastrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou accessoires, dans un mur, un muret ou une façade ;
- Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui, se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'ENEDIS pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur ;
  
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc.).

Par voie de conséquence, ENEDIS pourra faire pénétrer sur la propriété 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.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

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

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

Il pourra toutefois :

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

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

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

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

### Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 17 septembre 2025

  
LA PRÉSIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



## CONVENTION DE SERVITUDES

Commune de : La Rochelle

Département : CHARENTE MARITIME

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-24-20NQRU1OS2 Raccordement collectif - OPH COMM AGGLO ROCHELLE

Chargé d'affaire Enedis : FERNANDEZ Michel

### 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 \*: **OFF PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE** représenté(e) par son (sa) ....., ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du .....

Demeurant à : **CS 10555 0002 AV DE VARSOVIE, 17000 LA ROCHELLE**

Téléphone : .....

Né(e) à :

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

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

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

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

**Il a été exposé ce qui suit :**

Le propriétaire déclare que la parcelle ci-après lui appartient :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
La Rochelle		BI	1140	0005 OTTAWA ,	

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

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

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

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

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

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

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

- 1.1/ Etablir à demeure dans une bande de 1 mètre(s) de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 7 mètres ainsi que ses accessoires.
- 1.2/ Etablir si besoin des bornes de repérage.
- 1.3/ Encadrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires, dans un mur, un muret, ou une façade
- 1.4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvent à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.
- 1.5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

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

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

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

**ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire**

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

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des

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

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

Il pourra toutefois :

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

### ARTICLE 3 - Indemnités

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

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

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

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

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

### ARTICLE 4 - Responsabilité

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

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

### ARTICLE 5- Litiges

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

### ARTICLE 6 - Entrée en vigueur

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

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

### ARTICLE 7 - Formalités

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

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

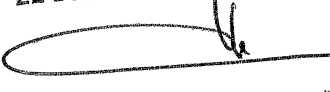
Nonobstant ce qui précède, le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur la parcelle traversée par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

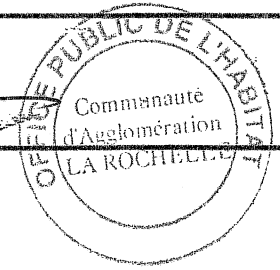
Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif à la parcelle concernée, par les ouvrages électriques définis à l'article

1er, les termes de la présente convention.

Fait en QUATRE ORIGINAUX et passé à *La Rochelle*

Le.....

Nom Prénom	Signature
OFF PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE représenté(e) par son (sa) ....., ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du	<i>LU et Approuvé,</i> <b>LE DIRECTEUR GENERAL,</b>  <b>Frédéric LECLERC</b>

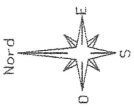


- (1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"
- (2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

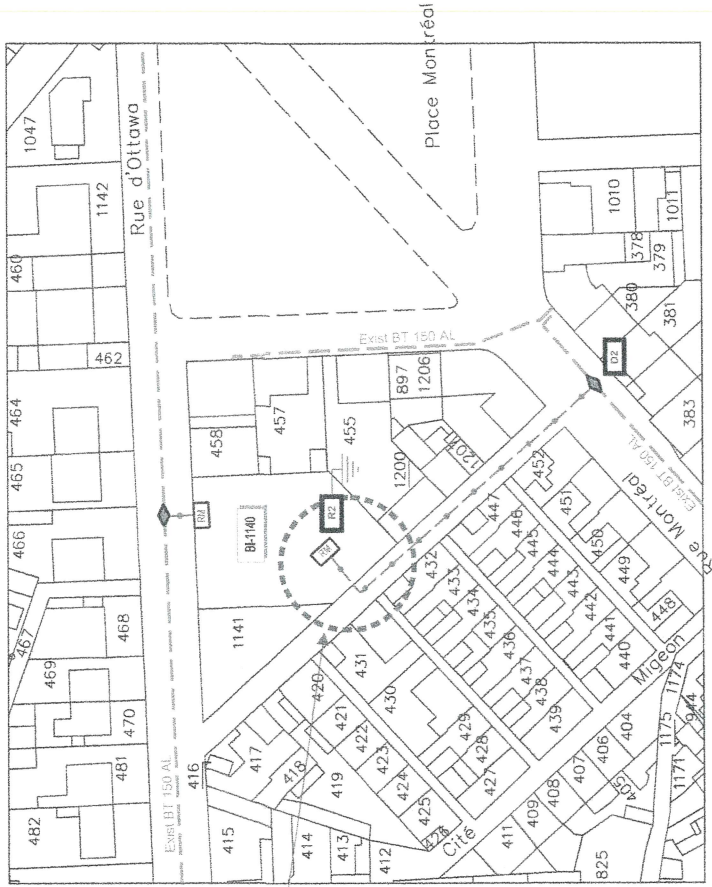
Cadre réservé à Enedis

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

FL



Raccordement collectif - OPH COMM AGGLO ROCHELLE  
Rue d'Ottawa - Rue Montréal  
Poste PAC EUGENE D'OR - 17300P0067  
Commune : LA ROCHELLE  
Section : BI  
AFFAIRE ENEDIS : RAC-24-20NQRU10S2 - DC27-038871



LE DIRECTEUR GENERAL  
Commissaire  
Administration  
Eugénie LECLERCQ - A. RUCHELLI, I.S.

Signature du propriétaire  
A nous retourner

Tranchée + 1 Cable basse tension 400V = environ 7m