

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 22 avril 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 19 mars 2026

Date de convocation : 20 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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° ;

❖ **Annexe : compte-rendu analytique du Bureau du 19 mars 2026**

Délibération

Madame la Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 19 mars 2026.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve le compte rendu à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 avril 2026

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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Bureau
jeudi 19 mars 2026

Salle du Conseil
14 h - 15 h 30

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ Christian**, personne qualifiée et Vice-Président,

Monsieur **RAPHEL Michel**, conseiller communautaire

Monsieur **CURUTCHET Pierre**, personne qualifiée

Madame **GILLE Bérangère**, personne qualifiée

Monsieur **CANTIN Jean-Dominique**, représentant des locataires

Absente ayant donné pouvoir :

Madame **KALBACH Virginie**, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

ORDRE DU JOUR

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 25 février 2026

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

2° Vente de patrimoine 2026 – Validation des prix

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

3° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts : Aytré, Bongraine Îlot Exemplaire (op. 284-1) : construction de 20 LLS

4° Présentation du bilan d'investissement : Dompierre-sur-Mer, ZAC de la Gare îlot R, acquisition en VEFA de 16 LLS (356-01) et 8 LLI (356-02)

5° Présentation du bilan d'investissement : Puilboreau, rue de la Belle Étoile : acquisition en VEFA de 10 LLS (357-01), 11 LLI (357-02) et 5 BRS (357-03)

DIRECTION ADMINISTRATION GÉNÉRALE (DAG)

6° Acquisition terrain à Dompierre-sur-Mer, ZAC de la Gare, tranche 3, îlot S

7° Index égalité professionnelle hommes-femmes au titre de l'année 2025

8° Règlement jury Atlantech îlot 13

Madame la Présidente constate le quorum et ouvre la séance à 14 H 10

Actualités

Bilan financier 2015

R. DA SILVA présente le bilan financier 2025

À retenir :

- Au niveau des investissements :
 - o Sur la partie Constructions neuves, Réhabilitations, Améliorations : 79 % du budget a été consommé
 - o Sur la partie Accession Acquisitions, 48 % du budget a été réalisé, en lien avec un flux de commercialisation difficile en 2025
 - o Depuis 2022 les constructions, réhabilitations et améliorations ont enclenché d'importants volumes au niveau budgétaire avec une moyenne sur 4 ans de 39 M€.
 - o Pour l'accession l'investissement est plus fluctuant mais la tendance sur 4 ans est de 6 M€ investis en moyenne par an.
- Mises en service : en 2025 les livraisons sont de 434 logements (209 en VEFA et 225 en MOD)
- Au niveau des charges de fonctionnement, on note une bonne maîtrise globale (avec toutefois une forte augmentation pour les sinistres, liée à l'avance de travaux pour des événements tels que l'incendie de Bongraine)
- Masse salariale : on note une forte variation à la hausse (due à des recrutements de postes vacants, à la hausse des cotisations, une diminution des IJSS et aux augmentations générales et individuelles).
- Solde intermédiaire de gestion : Le résultat est bon mais beaucoup de produits exceptionnels sont venus impacter 2025.
 - o À prévoir : le paiement en mai de l'impôt sur les sociétés à hauteur de 269 K€
 - o Malgré tout, l'activité locative reste déficitaire.

R. DA SILVA présentera le bilan complet le 19 mai en Conseil d'Administration.

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 25 février 2026

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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° ;

❖ **Annexe** : compte-rendu analytique du Bureau du 25 février 2026

Délibération

Madame la Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 25 février 2026.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve le compte rendu à l'unanimité.

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

Délibération n° 2:

Ventes de patrimoine 2026 - Validation des prix

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 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 (CUS) 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 (CUS) 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 troisième session de vente 2026, un appartement vacant situé dans la résidence Saint-Éloi Nouveau du 12 rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle, six appartements vacants situés rue Jean Effel, La Rochelle.

Un bien situé rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, va faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont l'estimation a été réalisée à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17 % est appliquée et six autres biens rue Jean Effel, 17000 La Rochelle, sur

lesquels une décote sur le prix du marché actuel variable (entre 0 et 23 %) est appliquée en fonction de la superficie du logement.

Le premier logement a fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (-17 %)	Prix plancher
38 - Saint-Éloi Nouveau	3806A07 (T3)	12 JP Blanchard n° 7 + pk 62	236 075 €	196 000 €	191 000 €

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
77 - Lavoisier	45031810 (T1)	18 Jean Effel n° 10	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45032413 (T1)	24 Jean Effel n° 13	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45032418 (T3)	24 Jean Effel n° 18 + pk 29	277 992 €	222 500 €	220 000 €
77 - Lavoisier	45033009 (T1)	30 Jean Effel n° 09	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45033011 (T1)	30 Jean Effel n° 11	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45033014 (T2)	30 Jean Effel n° 14 + pk 43	257 580 €	198 500 €	196 000 €

Ces ventes nous permettront de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- 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 identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs.

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

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

Délibération n° 3 :

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts - Aytré Bongraine Exemplaïre (284-1) Construction de 20 LLS

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 R.421-16 4° ;

Vu la délibération du bureau n° 15 du 20 septembre 2024 validant l'acquisition d'un terrain à Bongraine îlot E à Aytré ;

Vu la délibération du bureau n° 3 du 25 octobre 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 20 logements locatifs sociaux, Bongraine Exemplaïre à Aytré ;

Vu l'acte d'acquisition du terrain signé en date du 30 décembre 2025 ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 25 octobre 2023, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 20 logements locatifs sociaux sur la commune de Aytré, « Bongraine Exemplaïre ».

L'acte d'acquisition du foncier a été signé le 30 décembre 2025.

L'opération a été agréée à la programmation 2024 et sera en partie établie en reconstitution de l'offre ANRU à la suite de la démolition de 72 logements au sein du quartier Villeneuve-les-Salines dans le cadre du NPNRU [7 PLUS PRU – 8 PLAI PRU – 5 PL DROIT COMMUN].

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

NATURE DÉPENSES PARTIE PRU	TTC 5,5%	%
Charge foncière	491 774 €	20 %
Travaux	1 707 937 €	69 %
Honoraires	272 380 €	11 %
Total	2 472 091 €	100 %

NATURE DÉPENSES PARTIE PLS DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Charge foncière	163 173 €	20 %
Travaux	554 912 €	69 %
Honoraires	88 044 €	11 %
Total	806 129 €	100 %

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

NATURE RECETTES PRU	TTC 5,5%	%
Subvention ANRU	62 400 €	2 %
Subvention CDA production	197 485 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	75 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000 €/logt PLAI)	91 000 €	4 %
Subvention PIA 4	150 251 €	6 %
Subvention EPFNA	75 000 €	3 %
Subvention FEDER (via le GAL)	56 250 €	2 %
Autres subventions	12 874 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	682 687 €	28 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	348 492 €	14 %
Prêt CDC PHB 2.0 Transition écologique	259 500 €	10 %
Prêts Action Logement PRU (40 ans)	164 500 €	7 %
Fonds propres	296 651 €	12 %
Total	2 472 091 €	100 %

NATURE RECETTES PLS DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Subvention CDA production (3 585 €/logt PLS)	17 925 €	5 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	25 000 €	
Subvention PIA 4	50 084 €	6 %
Subvention EPFNA	25 000 €	3 %
Subvention FEDER (via le GAL)	18 750 €	2 %
Autres subventions	4 292 €	1 %
Prêts CDC PLS (40 ans)	347 222 €	43 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	134 622 €	17 %
Prêt CDC PHB 2.0 Transition écologique	86 500 €	11 %
Fonds propres	96 735 €	12 %
Total	806 129 €	100 %

Pour le financement de cette opération (PLS droit commun), l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes de Prêt pour un montant total de 568 344 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	276 504 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	70 718 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Ligne du Prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	134 622 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Ligne du prêt PHB 2.0 :

Montant du prêt	86 500 €
Durée totale :	40 ans
1 ^{re} période	
- durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
2 ^{de} période	
- Durée de la phase d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index :	
- 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe
- 2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	
- 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe de 0%
- 2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 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 pour la 2 ^{de} période d'amortissement	Amortissement prioritaire avec échéance déduite
Modalité de révision pour la 2 ^{de} période d'amortissement	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la 2 ^{de} période d'amortissement	0 %

Pour le financement de cette opération (PRU), l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 5 Lignes de Prêt pour un montant total de 1 290 679 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	365 628 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	162 918 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	317 059 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	185 574 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Ligne du prêt PHB 2.0 :

Montant du prêt	259 500 €
Durée totale :	40 ans
1^{re} période	
Durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
2^{de} période	
Durée de la phase d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index :	
- 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe
- 2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	
1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe de 0%
2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 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 pour la 2^{de} période d'amortissement	Amortissement prioritaire avec échéance déduite
Modalité de révision pour la 2^{de} période d'amortissement	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la 2^{de} période d'amortissement	0 %

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- signer les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds ;
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire ;
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent.

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

Délibération n° 4 :

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel - Dompierre ZAC de la Gare, îlot R - Acquisition en VEFA de 16 LLS (356-01) et 8 LLI (356-02)

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 ;

Exposé des motifs

La société immobilière ATARAXIA a proposé à l'Office d'acquérir 16 logements locatifs sociaux (LLS) et 8 logements locatifs intermédiaires (LLI) en VEFA dans son opération située ZAC de la Gare, îlot R, à Dompierre-sur-Mer.

Cette opération est prévue à la programmation 2026. Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

Pour les 16 LLS, la surface habitable totale prévisionnelle est de 1 019,58 m² pour une surface utile de 1 040,58 m² avec 16 places de parking en surface.

Pour les 8 LLI, la surface habitable totale prévisionnelle est de 573,03 m² pour une surface utile de 573,03 m² avec 8 places de parking en surface.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	LLI	Total
T2	1	1	1	1	4
T3	7	4	1	4	16
T4			1	3	4
Total	8	5	3	8	24

Le prix d'acquisition proposé pour les 16 logements locatifs sociaux et 16 places de stationnement est de 2 390 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 2 436 796,20 € HT pour une SH de 1 019,58 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 8 logements locatifs intermédiaires et 8 places de stationnement est de 2 600 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 489 878 € HT pour une SH de 573,03 m².

PARTIE LLS :

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	794 126 €	29%
Travaux	1 852 960 €	67 %
Honoraires et imprévus	128 929 €	4 %
Total	2 776 015 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention État PLAI (8 800 €/logt)	44 000 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 €/logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	103 000 €	4 %
Subvention CDA convention d'objectifs	80 000 €	3 %
Prêts CDC (40 ans)	1 367 908 €	49 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	764 705 €	27 %
Fonds propres	416 402 €	15 %
Total	2 776 015 €	100 %

PARTIE LLI :

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	491 660 €	28 %
Travaux	1 180 646 €	68 %
Honoraires et imprévus	64 065 €	4 %
Total	1 736 371 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Prêts CDC (40 ans)	955 004 €	55 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	520 911 €	30 %
Fonds propres	260 456 €	15 %
Total	1 736 371 €	100 %

❖ **Annexe** : Équilibre prévisionnel et loyers prévisionnels

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats de réservation et les actes d'acquisition des logements au prix au m² indiqué sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- 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, approuve cette décision à l'unanimité.

Délibération n° 5 :

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel - Puilboreau Rue de la Belle Étoile Acquisition en VEFA de 10 LLS (357-01), 11 LLI (357-02) et 5 BRS (357-03)

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 ;

Exposé des motifs

La société immobilière VIMO a proposé à l'Office d'acquérir 10 logements locatifs sociaux (LLS), 11 logements locatifs intermédiaires (LLI) et 5 logements en Bail Réel Solidaires (BRS) en VEFA dans son opération située rue de la Belle Étoile à PUILBOREAU.

Cette opération est prévue à la programmation 2026. Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

Pour les 10 LLS, la surface habitable totale prévisionnelle est de 547 m² pour une surface utile de 568 m² avec 10 places de parking en surface.

Pour les 11 LLI, la surface habitable totale prévisionnelle est de 754,80 m² pour une surface utile de 761,80 m².

Enfin pour les 5 BRS, la surface habitable totale prévisionnelle s'élève à 314,40 m² pour une surface utile de 314,40 m² avec 5 places de parking en surface.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	LLI	BRS	Total
T2	2	2	1	3		8
T3	3	1	1	3	5	13
T4				5		5
Total	5	3	2	11	5	26

Le prix d'acquisition proposé pour les 10 logements locatifs sociaux avec stationnement en surface est de 2 629 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 438 063 € HT pour une SH de 547 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 11 logements locatifs intermédiaires est de 2 986 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 2 253 832,80 € HT pour une SH de 754,80 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 5 logements BRS avec stationnement en surface est de 2 650 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 666 320 € HT pour une SH de 628,80 m².

PARTIE LLS :

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	469 074 €	28%
Travaux	1 094 506 €	66 %
Honoraires et imprévus	94 140 €	6 %
Total	1 657 720 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention État PLAI (8 800 €/logt)	26 400 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 €/logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	63 000 €	4 %
Prêts CDC (40 ans)	849 166 €	51 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	470 496 €	28 %
Fonds propres	248 658 €	15 %
Total	1 657 720 €	100 %

PARTIE LLI :

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	743 765 €	29 %
Travaux	1 735 451 €	67 %
Honoraires et imprévus	94 436 €	4 %
Total	2 573 652 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Prêts CDC (40 ans)	1 415 508 €	55 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	772 096 €	30 %
Fonds propres	386 048 €	15 %
Total	2 573 652 €	100 %

❖ **Annexe :** Équilibre prévisionnel et loyers prévisionnels

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats de réservation VEFA et les actes d'acquisition des logements au prix au m² indiqué sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- 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, approuve cette décision à l'unanimité.

DIRECTION ADMINISTRATION GÉNÉRALE (DAG)

Délibération n° 6 :

Acquisition terrain à Dompierre-sur-Mer, ZAC de la Gare, tranche 3, îlot S

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 d'un îlot S sur la tranche numéro 3 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Gare à 17139 Dompierre-sur-Mer, « Les Chênes Verts » sur une partie des parcelles cadastrées section BS numéros 116, 93 et 82.

L'Office a proposé un prix d'acquisition pour un montant de 325 000,00 (TROIS CENT VINGT CINQ MILLE) euros Hors Taxes, soit un prix à la Surface De Plancher (SDP) de 200 euros hors taxes par mètre carré, pour lequel le propriétaire a donné son accord.

L'îlot S a une surface de terrain d'environ 3 756 m² et pourra accueillir environ 30 (trente) logements locatifs sociaux.

La surface de plancher (SDP) est estimée à 2 400 m².

L'îlot S est acquis entièrement viabilisé.

Le compromis de vente sera prochainement signé.

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

❖ **Annexe : plan parcellaire**

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Solliciter l'avis du Domaine ;
- Effectuer toutes les démarches 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, approuve cette décision à l'unanimité.

Délibération n° 7 :

Index égalité professionnelle hommes-femmes au titre de l'année 2025

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 portant sur la liberté de choisir son avenir professionnel ;

Vu l'article D.1142-2 du Code du Travail ;

Vu l'article D.1142-5 du Code du Travail ;

Vu la Convention collective nationale des OPCHS étendue par l'arrêté du 10 juin 2025 publié au JO le 21 juin 2025 ;

Exposé des motifs

Pour information- salariés du privé uniquement concernés

La loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 sur la liberté de choisir son avenir professionnel a prévu de nouvelles dispositions à seule fin de mettre un terme aux écarts de salaires entre les femmes et les hommes qui ne s'expliquent pas. À cette fin, chaque année, dans les entreprises d'au moins 50 salariés,

L'employeur a l'obligation de publier l'indicateur relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes et les actions mises en œuvre pour les supprimer.

L'article D.1142-4 du Code du Travail précise que le niveau de résultat obtenu doit être porté à la connaissance des salariés par tout moyen, annuellement, au plus tard le 1^{er} mars de l'année en cours, au titre de l'année précédente.

Afin de poursuivre l'objectif de suppression des inégalités professionnelles, l'avenant n° 6 à la Convention collective des OPH a été signé par tous les partenaires sociaux le 30 décembre 2020. Il a fait l'objet des formalités de dépôt légales au cours du mois de janvier 2021. L'extension du texte a également été demandée, cette procédure est en cours auprès des services du ministère du travail.

L'Index, sur 100 points, se calcule à partir de 4 à 5 indicateurs selon que l'entreprise fait moins ou plus de 250 salariés.

En cas d'Index inférieur à 75 points, l'entreprise doit mettre en place des mesures correctives pour atteindre au moins 75 points dans un délai de 3 ans. Ces mesures annuelles ou pluriannuelles doivent être définies dans le cadre de la négociation obligatoire sur l'égalité professionnelle, ou, à défaut d'accord, par décision unilatérale de l'employeur et après consultation du CSE.

En cas d'Index compris entre 75 et 84 points, l'entreprise doit fixer les objectifs de progression pour chacun des indicateurs, dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire ou, à défaut, dans un plan d'action.

Le Directeur Général informe que l'index égalité professionnelle hommes-femmes obtenu au titre de l'année 2025 est de 96 sur 100.

	indicateur calculable (1=oui, 0=non)	valeur de l'indicateur	points obtenus	nombre de points maximum de l'indicateur	nombre de points maximum des indicateurs calculables
1- écart de remuneration (en %)	1	3,2	36	40	40
2- écarts d'augmentations individuelles (en points de % ou en nombre équivalent de salariés)	1	0,3	35	35	35
3- pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité (%)	1	100	15	15	15
4- nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	5	10	10	10
Total des indicateurs calculables			96		100
INDEX (sur 100 points)			96		100

Les indicateurs et l'index de l'égalité Femmes-Hommes ont été mis à la disposition du CSE selon les modalités prévues par l'article D.1142-5 du Code du Travail, transmis par télédéclaration à la DIRECCTE, mis à disposition du personnel et sur le site de l'Office.

Délibération

La Présidente demande aux membres d'adopter dans son ensemble la présente délibération.

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

Délibération n° 8 :

Règlement intérieur du jury pour un marché de conception réalisation à Atlantech sur l'îlot 13

Date de convocation : 12 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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

En septembre 2011, la Communauté d'Agglomération est devenue propriétaire d'une emprise de 27 ha sur la commune de Lagord dans le cadre du Contrat de Redynamisation des Sites de Défense signé avec l'État. Sur ces terrains, elle accompagne depuis une dizaine d'années le développement de l'enseignement sur la zone, à travers notamment l'hébergement du CESI dans la halle Lab In Tech, et l'implantation du Centre de Formation des Apprentis (CFA).

À l'occasion de plusieurs échanges entre les services de la Communauté d'Agglomération et de l'Office, ce dernier a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier mixte destiné à renforcer l'offre de logements destinés aux jeunes actifs et étudiants tout en permettant de développer des surfaces supplémentaires dédiées à l'enseignement.

Dans ce cadre de projet de construction d'environ 90 logements étudiants, de locaux d'enseignement universitaire, de locaux commerciaux et de places de stationnements en sous-sol, à Atlantech sur l'îlot 13, l'Office souhaite conclure un marché de conception réalisation passé selon une procédure de dialogue compétitif afin de conclure un marché global incluant maîtrise d'œuvre et entreprise générale ou groupement d'entreprises pour la réalisation des travaux.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite la nomination d'un jury composé *a minima* d'un tiers de membres qualifiés en leur qualité d'architectes diplômés, de membres de droit titulaire siégeant à la commission d'appel d'offres et de membres ayant un intérêt particulier pour l'opération.

Par ailleurs, la présente délibération propose de désigner les membres ayant un intérêt particulier pour l'opération en fonction de la collectivité qu'ils représentent, ils ne sont donc pas nommément désignés.

Pour finir, en raison des élections municipales de mars 2026, les personnalités composant le Jury pourront être remplacées afin de tenir compte de la nouvelle organisation des instances délibérantes et des désignations résultant de l'installation du nouvel exécutif. En effet, si les résultats des élections municipales l'imposent, il sera considéré que les membres du Jury concernés se trouvent dans l'impossibilité de continuer à y siéger et seront remplacés par les personnalités disposant des titres, fonctions ou qualités équivalentes.

❖ **Annexe** : Règlement intérieur – Jury de conception réalisation

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- Désigner les membres de droit titulaires du jury pour cette opération pour représenter l'Office ;
- Désigner comme membres qualifiés du jury pour cette opération, Mme Emmanuelle ROMBACH et M. Pierre CURUTCHET et comme suppléante Mme Ingrid BLANCHARD ;
- Désigner comme membres ayant un intérêt particulier pour l'opération, un membre et son suppléant de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et un membre et son suppléant de la mairie de Lagord.

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

Un point est fait sur le calendrier :

- 22 avril : bureau
- 19 mai : Bureau et Conseil d'Administration
- 11 juin (à valider) : Installation du Conseil d'Administration

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 15 h 30 la séance du Bureau.



La Présidente,



Marylise FLEURET-PAGNOUX

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 22 avril 2026

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Délibération n° 2 :

Puilboreau, Rue de la Belle Étoile - Acquisition en VEFA de 5 BRS (op. 357.03) -
Autorisation de commercialisation des logements BRS

Date de convocation : 20 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 R.421-16 4° ;

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

Vu la délibération du Bureau de l'Office n°5 en date du 19 mars 2026 validant le bilan d'investissement prévisionnel et l'acquisition en VEFA de l'opération de 10 LLS, 11 LLI et 5 BRS, située rue Belle Etoile à PUILBOREAU ;

Exposé des motifs

La société immobilière VIMO a proposé à l'Office d'acquérir 10 logements locatifs sociaux (LLS), 11 logements locatifs intermédiaires (LLI) et 5 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération située rue de la Belle Étoile à PUILBOREAU.

Cette opération est prévue à la programmation 2026. Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

Le prix d'acquisition proposé pour les 5 logements BRS avec stationnement en surface est de 2 650 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 666 320 € HT pour une SH de 314,40 m².

À la suite de 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 répondant 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 de 34 584 € maximum et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour les 5 logements.

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone B1) est de 3 542 €/m² de SU. Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

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 (m²)	Surface utile (m²)	Prix au m² de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
Individuel (intermédiaire)	T3	63,60	69,60	3 060 €	194 625 €	199 900 €
Bât. A n° 1 (intermédiaire)	T3	62,70	68,70	2 753 €	172 625 €	177 900 €
Bât. A n° 2 (intermédiaire)	T3	62,70	68,70	2 753 €	172 625 €	177 900 €
Bât. A n° 3 (intermédiaire)	T3	62,70	68,70	2 849 €	178 625 €	183 900 €
Bât. A n° 4 (intermédiaire)	T3	62,70	68,70	2 791 €	175 025 €	180 300 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1,40 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable (m²)	Surface utile (m²)	Prix au m² de SHAB	Redevance foncière
Individuel	T3	63,60	69,60	1,40 €	89,04 €
Bât. A n° 1	T3	62,70	68,70	1,40 €	87,78 €
Bât. A n° 2	T3	62,70	68,70	1,40 €	87,78 €
Bât. A n° 3	T3	62,70	68,70	1,40 €	87,78 €
Bât. A n° 4	T3	62,70	68,70	1,40 €	87,78 €

Le prix de revient OFS partie bâti est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5 %	%
Acquisition VEFA	765 596 €	90 %
Honoraires	34 701 €	4 %
Frais de commercialisation	45 950 €	6 %
Total	846 247 €	100 %

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5 %	%
Charge foncière	118 663 €	93 %
Frais de notaire	8 790 €	7 %
Total	127 453 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC 5,5 %	%
Prêt CDC GAIA	121 080 €	95 %
Fonds propres	6 373 €	5 %
Total	127 453 €	100 %

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats préliminaires BRS des logements aux prix établis ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 avril 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marylise Fleuret-Pagnoux', written over a horizontal line.

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 22 avril 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Délibération n° 3 :

OCAR - Modification de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux (op. 283.01) et 18 logements PSLA (op. 283.02), rue Planquette à La Rochelle

Date de convocation : 20 mars 2026		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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 R.421-16 4° ;

Vu la délibération du Bureau n° 5 en date du 21 janvier 2021 venant valider la constitution d'une SCCV avec les partenaires EDEN PROMOTION et URBAN STORY ;

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 de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, rue Planquette à La Rochelle ;

Vu la délibération du Bureau n° 4 en date du 29 mars 2023 portant actualisation et fixation des prix de vente des 18 logements PSLA, rue Planquette à La Rochelle ;

Vu la délibération du Bureau n° 5 en date du 25 octobre 2023 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts locatifs sociaux de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, rue Planquette à La Rochelle ;

Vu la délibération du Bureau n° 4 en date du 23 novembre 2023 portant actualisation de la fixation des prix de vente des 18 logements PSLA, rue Planquette à La Rochelle ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA, rue Planquette à La Rochelle signé le 19 décembre 2023 ;

Vu la délibération du Bureau n° 6 en date du 20 septembre 2024 autorisant la signature d'un avenant à l'acte d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA, rue Planquette à La Rochelle ;

Exposé des motifs

L'Office rencontre des difficultés dans la commercialisation du logement PSLA T2 n°B002.

Il est donc envisagé d'échanger ce logement avec un logement T2 initialement prévu en LLS (n° A005) qui sera plus facilement commercialisé.

Logement devenant un PSLA :

Identifiant	Type	Surface habitable (m²)	Surface utile (m²)	Prix de vente HT maximum au m² de SU	Prix de vente PSLA + parking HT	Prix de Vente TTC
Lot A005	T2	45,40	55,90	4 168 €	186 594 €	196 857 €

Logement devenant un LLS (PLS) :

Identifiant	Type	Surface habitable (m²)	Surface utile (m²)
Lot B002	T2	41,95	46,45

Une demande d'avenant sera présentée à la DDTM concernant l'agrément PSLA provisoire de l'opération. Cet échange n'aura pas d'incidence sur l'agrément et les financements de l'opération locative sociale.

Le delta du prix d'acquisition des logements relatif à cet échange sera reversé à la SCCV après recalcul.

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général ou son délégataire dûment habilité à :

- signer les actes rectificatifs nécessaires à l'échange le cas échéant ;
- solliciter l'avis du Domaine si nécessaire ;
- demander un avenant à l'agrément provisoire auprès de la DDTM ;
- commercialiser le nouveau logement PSIA ;
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent ;
- poursuivre l'opération.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 avril 2026



LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX