



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 19 mai 2026

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Absent ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Excusé :

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 22 avril 2026

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (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 22 avril 2026

Délibération

Madame la Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 22 avril 2026.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 2026

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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Bureau
jeudi 22 avril 2026

Salle du Conseil
9 h 30 - 12 h

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

Madame **KALBACH Virginie**, personne qualifiée

Monsieur **CURUTCHET Pierre**, personne qualifiée

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

Absents ayant donné pouvoir :

Madame **GILLE Bérangère**, personne qualifiée

ORDRE DU JOUR

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 19 mars 2026

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

2° Puilboreau, Rue de la Belle Etoile – Acquisition en VEFA de 5 BRS (op. 357.03) – Autorisation de commercialisation des logements BRS

3° OCAR – Modification de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux (op. 285.01) et 18 logements PSLA

Madame la Présidente constate le quorum et ouvre la séance à 09 H 30.

Actualités

Renouvellement de la Gouvernance

Élections : le Conseil communautaire d'installation a lieu jeudi 23 avril à 15 h. La désignation des administrateurs aura lieu lors du Conseil communautaire du 21 mai.

Programmation LLS

M. Leclerc présente la préprogrammation pour la Charente-Maritime :

❖ Annexe : 20260410_Projets_LLS_EPCI

1 243 logements ordinaires prévus dont :

- 9 % des agréments sur Rochefort
- 4 % sur la CA de Saintes
- 37 % sur la CARA
- 11 % sur Saint-Jean d'Angély (chiffre important par rapport à la demande)
- **25 % sur la CDA alors que La Rochelle représente 50 % des demandes**

❖ Annexe : 20260410_Projets_LLS_organismes

L'Office représente 50 % de la programmation de la CDA, ce qui est conforme à sa capacité logique

- ⇒ 15 % de la programmation du département de la Charente-Maritime
- ⇒ Noalis = 10 %
- ⇒ DomoFrance = 20 %
- ⇒ Immobilière Atlantique Aménagement = 10 %
- ⇒ Habitat 17 = 7 %

F. LECLERC note qu'il n'y a pas de modification de montant pour l'enveloppe régionale. Suite à la réunion en préfecture sur l'abattement de la TFPB, il constate que les politiques de la ville de l'État vont aller diminuant.

Bureau fédéral

Mme FLEURET-PAGNOUX revient sur le bureau fédéral qui s'est tenu le 15 avril. Il y a été beaucoup question de la convention des 4 et 5 juin à Vannes ; un projet de maquette du nouveau journal de la Fédération a été présenté. Aucun sujet majeur n'a été soulevé.

Au niveau opérationnel, F. Leclerc évoque le sujet du marché du gaz, qui arrive à terme à la fin de l'année et qu'il faudra donc renouveler (marché global ITO + Atlantique Aménagement). C'est un sujet préoccupant au vu du contexte.

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

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.

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

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 (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix au m ² 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 (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix au m ² 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.

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 PSLA ;
- 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.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 10 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 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Absent ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Excusé :

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 2 :

Rapport de non-valeurs 2026

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (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° ;

Exposé des motifs

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrécouvrabilité des locataires pour un montant total 110 720 € référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
A/13	0,51	Dette minime
L/2013958	0,96	Dette minime
L/2015629	1,33	Dette minime
L/2012801	2,25	Dette minime
L/2019456	18,06	Dette minime
L/2018313	46,59	CI OR du 16/06/2025
L/2007052	60,00	Dette minime
L/2007178	70,26	Dette minime
L/2017384	74,24	DCD, règlement partiel actifs insuffisants
L/8605013	128,06	CI OR du 04/12/2025
L/2013478	140,18	CI OR du 27/01/2026
L/2012169	151,35	CI OR du 03/02/2026
L/2016749	178,44	DCD, renonciation des ayants-droits
L/2006643	197,78	Dette prescrite
L/2019132	201,61	DCD, règlement partiel des Domaines, pas d'actifs suffisants
L/2011704	237,45	CI OR du 11/12/2025
L/9411058	323,57	CI OR du 19/12/2025
L/2015140	521,47	Deb introuvable, CI OR du 03/12/2025
L/2012736	552,72	DCD, renonciation à succession
L/2014082	830,00	CI OR du 04/12/2025
L/2011995	830,66	DCD, règlement partiel actifs insuffisants
L/8107003	874,03	Annulation de la dette validée par la Direction le 17/12/2025
L/2007952	1 132,40	DCD géré par les Domaines, actifs insuffisants, clôture dossier le 25/09/2025
L/2017601	1 329,68	DCD, règlement partiel actifs insuffisants
L/2001583	1 790,65	DCD, renonciation à succession
L/2017871	1 951,28	DCD, règlement partiel des Domaines, pas d'actifs suffisants
L/2004412	1 992,22	Ressources insuffisantes, CI OR du 19/02/2026
L/2016175	2 202,16	DCD, règlement partiel, clôture dossier succession 13/08/2025

L/2018348	2 962,90	Jgt clôture LJ pour insuffisance d'actifs du 18/02/2026
L/2015646	4 512,99	DCD, insuffisance d'actifs
L/2007817	5 244,31	CI OR du 19/12/2025
L/7908002	5 896,98	Dossier de succession clôturé
L/2015958	6 338,71	CI OR du 05/02/2026
L/2010624	6 966,13	DCD, absence d'actifs
L/2008743	7 369,94	CI OR du 02/04/2026
L/2012059	7 904,35	CI OR du 16/06/2025
L/2013351	8 637,65	Liquidation judiciaire jugement du 28/01/2025
L/2011801	10 903,40	Jgt clôture LJ pour insuffisance d'actifs du 13/11/2018, radiation TC du 06/12/2018
L/2012960	12 713,92	CI OR du 25/02/2026
L/2015396	15 428,81	CI OR du 05/02/2026
TOTAL	110 720,00 €	

CI OR = Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement

Pour mémoire :

- Les non-valeurs 2024 s'élevaient à au total à 258 212,13 €.
- Les non-valeurs 2025 s'élevaient à 180 307,71 €.

Pour mémoire également, l'Office avait décidé de passer en non-valeurs les dossiers inférieurs à 120 €, les dettes prescrites depuis plus de 5 ans et dont le recouvrement était impossible, les dettes des locataires partis ayant des ressources non saisissables (RSA, AAH, prestations familiales...).

Les CI sont délivrés par les cabinets de recouvrement.

La procédure de passage en non-valeur a uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité les créances jugées irrécouvrables, mais elle n'éteint pas la dette. Le responsable du service recouvrement doit donc continuer les poursuites en cas de retour à meilleure fortune.

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 29 117,17 € au cours de ces 6 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECOUVREMENT SUR CRÉANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PÉRIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECOUVREMENT sur Non-Valeur
2020	227 702,76	2 020,00
2021	213 883,42	4 500,54
2022	343 479,04	3 907,60
2023	298 051,97	3 603,72
2024	258 212,13	7 170,36
2025	180 307,71	5 306,70
2026	110 720	2 608,25
	1 632 357,03	29 117,17

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- Autoriser le Directeur Général ou la Présidente à présenter au bureau les dossiers d'admission en non-valeur.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 2026



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

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 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Absent ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Excusé :

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 3 :

LA ROCHELLE – CAP ROSCELLA (315-02) - Acquisition de 6 logements en BRS - Réalisation des emprunts BRS

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (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 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 Émile 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 Émile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA » ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office n° 3 en date du 9 juillet 2025 autorisant la commercialisation de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue Émile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA » ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA des 6 logements BRS en date du 25 mars 2026 ;

Exposé des motifs

L'acte d'acquisition des logements BRS a été signé le 25/03/2026 au prix convenu.

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

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5 %	%
Charge foncière	146 234 €	100 %
Total	146 234 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêt CDC GAIA	118 922 €	81 %
Prêt Action Logement	20 000 €	14 %
Fonds propres	7 312 €	5 %
Total	146 234 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 6 logements en BRS, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne pour un montant total de **118 922 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	Prêt OFS GAIA Long Terme
Montant du prêt	118 922 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	0 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>
Typologie Gissler	1A

Délibération

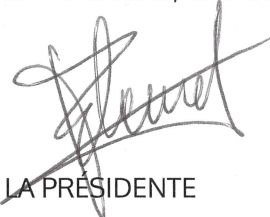
La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 2026




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 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Absent ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Excusé :

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 4 :

PÉRIGNY - FIEF DE BEAUVAIS (305-01) - Acquisition parcelle - Réalisation de l'emprunt GAIA

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (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 délibération du Bureau de l'Office n° 6 en date du 18 avril 2025 autorisant l'acquisition de la parcelle AK n° 176 ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 28/01/2026 ;

Exposé des motifs

Le 18 avril 2025, le Bureau de l'Office a autorisé l'acquisition de la parcelle AK n°176 localisée sur la commune de PÉRIGNY. Ce foncier s'intègre dans le projet d'aménagement projeté par la SAS Fief de Beauvais constituée par l'Office, Bouygues Immobilier et CISN.

Cette parcelle est destinée à accueillir une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comprenant à terme minimum 25 % de logements locatifs sociaux.

Il a été décidé de recourir à un prêt GAIA Habitat Social Court Terme proposé par la Caisse des Dépôts pour le portage financier de ce foncier, afin de limiter l'impact de cette acquisition sur la trésorerie de l'Office.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 404 770 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Court Terme
Montant du prêt	404 770 €
- Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 10 ans, dont 188 mois de différé d'amortissement
Périodicité des échéances	Trimestrielle
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>
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalités de révision	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité des échéances	0 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 2026



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 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Absent ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Excusé :

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 5 :

ANGOULINS SUR MER - ARPÈGE (288-02) – Acquisition de 7 logements en BRS – Réalisation des emprunts BRS

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (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 ;

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 « ARPÈGE ».

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 « ARPÈGE ».

Vu le contrat de réservation BRS signé le 29/09/2025 ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office n°4 en date du 9 juillet 2025 autorisant la commercialisation 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 « ARPÈGE ».

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 7 BRS en date du 07/05/2026.

Exposé des motifs

L'acte d'acquisition des logements BRS a été signé le 7 mai 2026 au prix convenu.

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

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5 %	%
Charge foncière	505 096 €	100 %
Total	505 096 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention foncière commune d'Angoulins	310 000 €	61 %
Prêt CDC GAIA	99 841 €	20%
Prêt Action Logement	70 000 €	14 %
Fonds propres	25 255 €	5 %
Total	505 096 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 7 logements en BRS, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne pour un montant total de **99 841 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	Prêt OFS GAIA Long Terme
Montant du prêt	99 841 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	0% <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>
Typologie Gissler	1A

Délibération

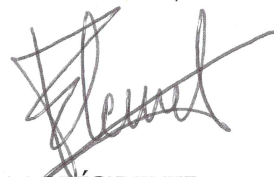
La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération,
- signer seul les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 2026



LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX