

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU du 19 JANVIER 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ, RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 18 Novembre 2021

Date de convocation : 19 Décembre 2021		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	6	Suffrages exprimés :	6
Quorum :	4	Pour l'adoption :	6
		Contre l'adoption :	0

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 18 Novembre 2021.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Janvier 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU du 19 JANVIER 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ

Autre membre en visio-conférence :

Monsieur RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°3 Convention relative à l'intervention du Centre de Gestion 17 sur les dossiers
CNRACL**

Date de convocation : 19 Décembre 2021		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	6	Suffrages exprimés :	6
Quorum :	4	Pour l'adoption :	6
		Contre l'adoption :	0

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime, dans le cadre des missions de conseil qui lui sont dévolues par la loi, effectue un contrôle des dossiers de liquidation pour une retraite CNRACL et des dossiers annexes (rétablissement, régularisation, validation de services...) pour le personnel des communes et des établissements qui adhèrent à ce service,

Considérant la nécessité de demander au Centre de Gestion de traiter ce type de dossiers,

S'agissant d'une mission facultative du Centre de Gestion, il convient de passer une convention entre l'Office Public de l'Habitat de la Rochelle et le Centre de Gestion 17

Après avoir pris connaissance du contenu de la convention, et en avoir délibéré, le bureau,

Décide, à l'unanimité,

D'autoriser Monsieur LECLERC, à signer la convention relative à l'adhésion au service retraite du Centre de Gestion de la Charente-Maritime

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Janvier 2022



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marylise FLEURET-PAGNOUX', written over the printed name.

**CONVENTION RELATIVE A L'INTERVENTION DU CENTRE DE GESTION
SUR LES DOSSIERS RELEVANT DE LA CAISSE NATIONALE DE RETRAITE
DES AGENTS DES COLLECTIVITES LOCALES (CNRACL)**

Entre,

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime, dont le siège est situé 85 boulevard de la République – 17076 LA ROCHELLE, représenté par son Président, Monsieur Alexandre GRENOT, habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 12 novembre 2020, d'une part,

Et,

L'Office public de l'Habitat de la Rochelle, dont le siège est situé 2 avenue de Varsovie - 17000 LA ROCHELLE, représenté par M. Frédéric LECLERC, Directeur Général.

D'autre part.

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, et plus particulièrement son article 25,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime n° DEL20211126-5 en date du 26 novembre 2021 relative aux modalités d'adhésion au service Retraites, et aux prestations proposées par ce service, à compter du 1er janvier 2022,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime n° DEL20211126-8 en date du 26 novembre 2021 fixant les tarifs pour l'exercice 2022,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : Objet de la convention

L'objet de la convention est de fixer le rôle et les conditions d'intervention du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime, qui intervient en qualité d'intermédiaire entre L'OPH de la Rochelle et la Caisse des Dépôts et Consignations, gestionnaire des fonds CNRACL, IRCANTEC et RAFP en matière :

- D'information et de formation multi-fonds au profit des collectivités affiliées et de leurs agents ;
- D'intervention sur les dossiers adressés à la CNRACL.

Article 2 : Missions

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime exerce, dans son ressort territorial départemental, les missions suivantes au bénéfice de L'OPH de la Rochelle affiliée signataire de la présente convention.

Pour recourir à ces missions, L'OPH de la Rochelle doit transmettre au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime, pour chaque dossier, une fiche de saisine, complétée et signée, ainsi que les pièces nécessaires à l'étude du dossier.

1. Mission d'information et de formation multi-fonds :

Au titre du partenariat, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime est chargé d'assurer auprès de l'ensemble des collectivités affiliées une mission d'information/formation en matière de réglementation sur les fonds CNRACL, RAFF et IRCANTEC.

2. Mission d'intervention sur les dossiers CNRACL :

A la demande de L'OPH de la Rochelle, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime intervient sur le contrôle des dossiers CNRACL :

- Vérification des dossiers de retraite : retraite normale, pension de réversion, carrière longue, invalidité, limite d'âge, parents de trois enfants, catégorie active, conjoint invalide, enfant invalide, fonctionnaire handicapé ;
- Vérification des dossiers préalables à la retraite : qualification du compte individuel retraite, estimation de pension, demande d'avis préalable ;
- Vérification des autres dossiers : rétablissement de droit, régularisation de services, validation de services.

Article 3 : Communication de documents

L'OPH de la Rochelle s'engage à fournir tous les justificatifs que le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime jugera utile pour l'accomplissement de la mission.

L'OPH de la Rochelle et le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime s'engagent à utiliser la plate-forme Peps de la CNRACL pour les processus dématérialisés.

Il est convenu que tous les dossiers de demande de liquidation d'une retraite et préalables à une retraite sont à adresser au Centre de Gestion au moins 6 mois avant la date de départ de l'agent souhaitée.

Article 4 : Contribution financière

Pour la bonne exécution de cette mission, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime perçoit une contribution financière de L'OPH de la Rochelle, définie par son Conseil d'Administration, comme suit :

→ Contrôle des dossiers, basé sur une tarification à l'acte :

Type de prestation

Vérification des dossiers de retraite : 220 euros le dossier individuel

- Retraite normale (âge légal)
- Pension de réversion
- Limite d'âge
- Parents de trois enfants
- Catégorie active
- Conjoint invalide
- Enfant invalide
- Fonctionnaire handicapé

Vérification des dossiers préalables à la retraite : 220 euros le dossier individuel

- Qualification du compte individuel retraite (QCIR)
- Estimation de pension (sauf réversion et invalidité)
- Demande d'avis préalable (DAP)

Vérification des dossiers de retraite : 340 euros le dossier individuel

- Carrière longue
- Invalidité

Vérification des autres dossiers : 100 euros le dossier individuel

- Rétablissement de droits
- Régularisation de services
- Validation de services

La contribution financière peut être modifiée à l'initiative du Conseil d'Administration du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime. Le relèvement sera alors immédiatement notifié à L'OPH de la Rochelle.

La facturation des prestations sera effectuée mensuellement.

Article 5 : Responsabilité

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime vérifie la qualité des informations fournies par et sous la responsabilité de L'OPH de la Rochelle.

Dans la mesure où la recevabilité des demandes et l'attribution des droits au regard de la réglementation des retraites restent de la compétence de la Caisse des Dépôts, L'OPH de la Rochelle ne saurait engager la responsabilité du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime de quelque manière que ce soit.

Aucune des parties ne peut être tenue pour responsable des incidents techniques pouvant survenir sur des réseaux de télécommunication dont elles n'ont pas la maîtrise.

Article 6 : Protection des données

1. Le Centre de Gestion

Les informations et documents transmis à la CNRACL restent confidentiels, excepté ceux que la loi ou le règlement oblige à divulguer.

Afin d'assurer les missions de la présente convention, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime est destinataire de ces informations et documents et il collecte des données personnelles. Il est responsable des traitements qu'il met en place pour atteindre ces objectifs.

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime est tenu au respect de la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD).

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime prend les engagements suivants :

- les données sont traitées conformément aux lois ou règlements applicables et aux seules finalités prévues ;
- les mesures techniques et organisationnelles appropriées sont mises en œuvre pour s'assurer et être en mesure de démontrer que le traitement est effectué conformément au RGPD. Ces mesures sont réexaminées et actualisées si nécessaire.

Le délégué à la protection des données du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime peut être contacté par mail : dpd@cdg17.fr

2. L'OPH de la Rochelle

L'OPH de la Rochelle est elle-même responsable de traitement de données à caractère personnel, dès lors qu'elle définit les modalités de la gestion administrative de ses agents. Elle s'engage alors à offrir les mêmes garanties que celles énoncées au présent article et à respecter les dispositions du RGPD, en particulier.

L'OPH de la Rochelle s'engage notamment à recueillir le consentement de l'ensemble des personnes concernées par le traitement « Retraites », s'agissant de la collecte, du traitement et de la conservation des données, conformément à la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles, et notamment le règlement général sur la protection des données.

Le Centre de Gestion ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable du non-respect de ces règles par L'OPH de la Rochelle.

Article 7 : Durée de la convention

La présente convention est établie pour une durée d'un an. A son échéance, elle est renouvelable par reconduction tacite, par période d'un an, et dans la limite de 3 ans. Elle prend effet à compter du 15 février 2022.

A l'occasion de chaque échéance, la présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties, par décision de son organe délibérant, et sous réserve que la décision soit notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois, avec date d'effet au 31 décembre.

Hormis la résiliation à l'échéance, les cas de résiliation sont les suivants :

- En cas de manquement à l'une des obligations de la convention par l'une des parties, l'autre partie peut mettre fin à la présente convention ;
- En cas de désaccord sur les évolutions des modalités de financement.

Dans les deux cas, la résiliation est réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prend effet dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du courrier recommandé.

Article 8 : Compétence juridictionnelle

Dans l'hypothèse où un différend lié à l'exécution de la présente convention naîtrait entre les parties, ces dernières s'engagent préalablement à tout recours juridictionnel de tenter de régler ce différend à l'amiable.

A défaut d'accord amiable, tous les litiges relatifs à l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

A la Rochelle, le 17 décembre 2021.

Le Directeur Général,

Le Président du CDG 17

Frédéric LECLERC

Alexandre GRENOT

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU du 19 JANVIER 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ

Autre membre en visio-conférence :

Monsieur RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°4 Le Chat qui dort autorisation de démolition

Date de convocation : 19 Décembre 2021		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

Dans sa séance du 23 février 2018, le Bureau de l'Office a approuvé le projet de reconversion des 24 logements de la résidence « La Fontaine du Chat qui dort » et a adopté la résolution de non-relocation des logements.

La résidence est située au centre de la commune de La Rochelle dans le quartier de Lafond, rue Fernand Guillon. Les logements ont été mis en service en janvier 1975 dans le cadre du système de financement HLMO. La résidence est composée de 24 logements individuels établis sur 7 parcelles foncières totalisant 9 550 m² dont 2 800m² sont constructibles.

Les 24 logements étaient initialement destinés à des personnes âgées, or ils ne répondent que très partiellement aux besoins actuels d'une telle population. De plus la densité des constructions présentes est très faible.

La démolition de ces habitations entre dans le cadre d'une volonté d'optimisation de la zone constructible des parcelles concernées, pour pouvoir à terme proposer des logements neufs, orientés vers une solution d'habitat sénior innovante et inclusive, en plein cœur de ville.

A ce jour, il est prévu une opération de reconstitution de l'offre de logements sociaux par la construction de 25 logements locatifs collectifs ainsi que la création de 10 logements collectifs dédiés à de l'accèsion sociale.

Conformément à l'article L443-15-1-1 du CCH, un dossier d'intention de démolir sera prochainement déposé auprès des services de l'Etat en vue d'obtenir l'autorisation préfectorale de démolition des logements sociaux existants.

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

- Déposer un dossier d'intention de démolir auprès des services de l'Etat,
- Poursuivre l'opération de démolition sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative de démolir,
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Janvier 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over the printed name.

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU du 19 JANVIER 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ

Autre membre en visio-conférence :

Monsieur RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°5 Actualisation du Bilan d'investissement et emprunts VEFA Jasmin

Date de convocation : 19 Décembre 2021		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

Dans sa séance du 18 décembre 2019, le Conseil d'Administration de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 8 logements locatifs sociaux sur la commune de Lagord, Résidence « Jasmin ».

L'acte d'acquisition en VEFA a été signé le 30 décembre 2021, les travaux ont débuté en juin 2021 pour une livraison prévue en avril 2023.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	271 042 €	29 %
- Terrain	201 721 €	
	69 321 €	

- VRD		
Travaux	632 430 €	68 %
Divers Imprévus	9 034 €	1 %
Frais de Notaire	12 999 €	2 %
Total	925 505 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	24 900 €	3 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS ; 11 000€ /logt PLAI)	63 000 €	11 %
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000€/logt)	40 000 €	
Subvention Département (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	46 000 €	5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	316 665 €	34 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	220 114 €	24 %
Prêt CDC PHBB (40 ans)	52 000 €	6 %
Prêt Action Logement	24 000 €	2%
Fonds propres	138 826 €	15 %
Total	925 505 €	100 %

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 de 5 Lignes du Prêt pour un montant total de **588 779 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	231 774 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 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	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	138 415 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 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	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	84 891 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 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 - 0.20 % <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	81 699 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 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 - 0.20 % <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	52 000 €
Durée totale :	40 ans
1ère période - durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
2nde période - Durée de la phase d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index : 1ère période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe
2nde période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	

1ère période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe de 0%
2nde 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 2nde période d'amortissement :	Amortissement prioritaire avec échéance déduite
Modalité de révision pour la 2nde période d'amortissement :	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la 2nde période d'amortissement :	0%

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

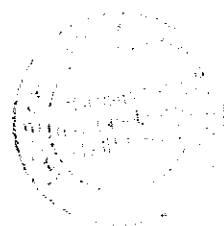
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- poursuivre l'opération.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Janvier 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU du 19 JANVIER 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ

Autre membre en visio-conférence :

Monsieur RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°6 Acquisition en usufruit VEFA la Renaudière à Clavette

Date de convocation : 19 Décembre 2021		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

La société immobilière EDEN PROMOTION (SCCV La Renaudière) a proposé à l'Office d'acquérir en ULS (usufruit locatif social), pour une durée de 20 ans, 12 logements collectifs en VEFA dans son opération « La Renaudière » Rue du Grand Chemin à CLAVETTE.

L'ULS est un investissement fondé sur le principe du démembrement de propriété, qui consiste à séparer de manière temporaire la pleine propriété d'un bien en deux droits réels distincts : l'usufruit et la nue-propriété.

L'usufruit sera acquis par l'Office à un coût permettant une gestion équilibrée des logements sur la durée de l'ULS, soit 20 ans.

L'investisseur en nue-propriété acquiert le bien à moindre coût également mais ne dispose pas de l'usufruit de ce bien pendant toute la durée du démembrement. A l'issue de cette période, l'acquéreur de la nue-propriété récupérera la pleine propriété de son bien qu'il pourra occuper, louer ou vendre.

EDEN PROMOTION a proposé à la CDC, via son dispositif TONUS, d'acquérir la nue-propriété des 12 logements de l'opération.

L'opération est prévue à la programmation 2022. La surface habitable totale des 12 logements est de 689 m².

Le prix d'acquisition proposé pour l'usufruit de ces logements sur 20 ans est de 930 € HT /m² de surface habitable. Ce prix comprend également une place de stationnement aérienne par logement.

La nue-propriété des logements sera quant à elle acquise par TONUS à un prix de 1 325 € HT/ m² de surface habitable. Soit un montant d'acquisition total de 2 255 € HT /m².

Les travaux doivent débiter à la fin du premier trimestre 2022 pour une livraison prévue en avril 2023. Le contrat de réservation en ULS des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLS
T 2	4
T 3	8
Total	12

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	211 454 €	29 %
Travaux	493 393 €	68 %
Honoraires	24 670 €	3 %
Total	729 517 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention CDA production (3 000 €/ logt PLS)	36 000 €	5 %
Prêt CDC PLS (18 ans)	693 517 €	95 %
Total	729 517 €	100 %

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

- poursuivre l'opération,
- signer le contrat de réservation pour l'acquisition en ULS des 12 logements à un prix de 930 € HT /m² de surface habitable,
- solliciter l'avis des domaines pour cette acquisition,
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Janvier 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name of the president.

