

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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 16 Février 2022

|                                       |   |                            |   |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022 |   | 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 |
|                                       |   |                            |   |

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 16 Février 2022.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°2 Prise de participation à la Coopérative Carbone**

|                                                                  |   |                            |   |
|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022                            |   | Nombre de votants : .....  | 6 |
| Nombre de membres en exercice .....                              | 7 | Abstentions : .....        | 0 |
| Nombre de membres présents ou<br>ayant donné procuration : ..... | 6 | Suffrages exprimés : ..... | 6 |
| Quorum : .....                                                   | 4 | Pour l'adoption : .....    | 6 |
|                                                                  |   | Contre l'adoption : .....  | 0 |
|                                                                  |   |                            |   |

L'Office souhaite valoriser les actions visant une démarche environnementale responsable et anticiper les évolutions réglementaires en matière d'émission de carbone.

Les actions menées aujourd'hui sont orientées sur 3 axes d'intervention :

- Maîtriser notre impact sur l'environnement
- Favoriser la biodiversité
- Accompagner les comportements

S'inscrivant pleinement dans le projet La Rochelle territoire Zéro Carbone, l'Office est déjà partie prenante à travers les projets innovants menés sur le territoire d'expérimentation d'Atlantech à Lagord ou de Villeneuve les Salines à La Rochelle.

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif « Coopérative Carbone » a été créée le 16 décembre 2020 à l'initiative des acteurs du territoire rochelais dans le cadre de l'ambition de neutralité carbone à l'horizon 2040 portée par le projet La Rochelle Territoire Zéro Carbone à l'échelle de l'agglomération.

La SCIC Coopérative Carbone est un outil de contribution locale de carbone permettant d'accompagner, d'évaluer et valoriser les économies d'énergies et de gaz à effet de serre réalisées par l'ensemble des acteurs du territoire.

La coopérative a ainsi pour vocation de :

- Proposer un cadre reconnu au niveau national pour l'évaluation des projets ;
- Apporter une aide méthodologique pour notamment la génération de crédits carbone ;
- Vendre les crédits carbones aux entreprises, collectivités ou individus souhaitant compenser leurs émissions ;
- Accompagner les acteurs dans la réduction de ces mêmes émissions.

Le capital initial de la SCIC a été constitué par les apports de 8 associés fondateurs que sont :

- La Communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- La Ville de La Rochelle
- Le grand Port Maritime de La Rochelle
- Le Crédit Agricole
- Atlantech
- Compagnie Léa Nature
- Alstom
- Adefip

L'Office envisage de prendre part au capital de la SCIC afin d'accélérer l'évaluation carbone et la mise en œuvre des projets d'économies carbone. Le montant minimal de souscription serait de 20 000 € selon les statuts de la Coopérative Carbone.

En tant qu'OPH au statut d'Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, l'Office est autorisé à travers l'article L.421-2 du Code de la Construction et de l'Habitation à prendre des actions ou parts de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter son action et notamment lorsque les activités connexes sont *« directement utiles à l'établissement public, notamment par son adaptation à l'évolution technique, aux impératifs d'une bonne gestion des intérêts confiés à l'établissement, le savoir-faire de ses personnels, la vigueur de sa recherche et la valorisation de ses compétences, tous moyens mis au service de son objet principal »*.

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

- Solliciter l'avis de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle quant à la prise de participation en capital au sein de la SCIC Coopérative Carbone ;
- Conduire les démarches nécessaires pour définir les conditions de mise en œuvre de cette souscription ;
- Soumettre à validation du Conseil d'Administration la signature de la convention de sociétariat.

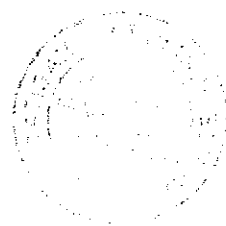
**Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.**



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over a faint, stylized graphic element.



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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N° 3 Rapport de Non-valeurs 2022

|                                       |   |                            |   |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022 |   | 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 |
|                                       |   |                            |   |

Le Directeur Général informe le bureau que le service recouvrement vient de lui présenter des dossiers d'admissions en non-valeur concernant des locataires : ayant quitté l'office, qui sont décédés avec des héritiers ayant renoncé à la succession ou sans héritiers, des commerces en situation de liquidation judiciaire, et des locataires partis non saisissables ou introuvables.

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un montant total 155 948.92 € référencés ci-dessous :

| N° CONTRAT | MONTANT NV  | MOTIF NON-VALEUR                                 |
|------------|-------------|--------------------------------------------------|
| 2005274    | 1 188,74 €  | CI OR du 25/06/2021                              |
| 2011199    | 79,58 €     | CI OR du 03/05/2021                              |
| 2012939    | 255,43 €    | CI OR du 23/06/2021                              |
| 2007469    | 540,41 €    | Renonciations à succession des 2 enfants         |
| 2011419    | 418,87 €    | MME DCD                                          |
| 2007571    | 2 176,33 €  | CI OR du 16/08/2021                              |
| 2013246    | 2 432,91 €  | CI OR du 16/08/2021                              |
| 2014082    | 7 410,65 €  | CI OR du 17/08/2021                              |
| 2006663    | 976,75 €    | CI OR du 16/08/2021                              |
| 2009230    | 65,82 €     | CI OR du 07/09/2021                              |
| 2010468    | 496,36 €    | CI OR du 28/09/2021                              |
| 2010514    | 13 627,57 € | CI OR du 28/09/2021                              |
| L/2002947  | 703,94 €    | CI OR du 14/04/2021                              |
| L/2008617  | 8 938,39 €  | CI OR du 01/07/2021                              |
| L/9211001  | 1 612,79 €  | MME DCD - renonciation à succession de la fille  |
| 2010177    | 145,85 €    | Honoraires huissiers non récupérable             |
| L/2009530  | 1 501,43 €  | Saisie loyers terminée - Plus de pièces location |
| L/2007165  | 378,75 €    | CI OR du 21/10/2021                              |
| L/2011558  | 2 909,80 €  | CI OR du 19/10/21                                |
| L/2016150  | 103,72 €    | Dettes minime                                    |
| L/2008840  | 70,59 €     | CI OR du 22/11/2021                              |
| L/2011331  | 2 314,90 €  | CI OR DU 14/06/2021                              |
| L/2014741  | 46,74 €     | CI OR du 22/11/2021                              |
| L/2010634  | 14 710,32 € | CI OR du 14/12/21 - MR DCD                       |
| L/2013780  | 747,03 €    | Mr DCD                                           |
| L/2015931  | 584,06 €    | Mr DCD                                           |
| L/2014059  | 291,32 €    | CI OR du 02/02/2022                              |
| L/2011197  | 1 773,03 €  | CI OR du 02/02/2022                              |
| L/2014383  | 5 371,69 €  | CI OR du 02/02/2022                              |
| L/2001472  | 838,26 €    | CI OR du 02/02/2022                              |
| L/9608001  | 1996,5      | Dettes prescrite                                 |
| L/2007156  | 5 331,36 €  | Dettes prescrite                                 |
| L/2005179  | 945,60 €    | prescription+insolvabilité+NPAI                  |
| L/2000860  | 0,02 €      | Dettes minime                                    |
| L/2014192  | 0,7         | Dettes minime                                    |
| L/2012222  | 540,42      | CI OR du 20/01/2022                              |
| L/2010226  | 11873,04    | CI OR du 23/06/2021                              |
| L/2012448  | 9635,13     | CI OR du 16/02/2022                              |
| L/2013541  | 6799,92     | CI OR du 16/02/2022                              |
| L/2012225  | 1266,18     | CI OR du 16/02/2022                              |
| L/2012664  | 9755,48     | CI OR du 03/03/2021                              |
| L/2000137  | 1075,75     | Succession vacante                               |
| L/2012245  | 2709,41     | CI OR u 25/02/2022                               |
| L/2007676  | 10041,09    | Sans ressource, incarcération jusqu'en 2031      |
| L/2000933  | 7141,93     | Prescription                                     |
| L/2011229  | 1 810,24 €  | CI OR du 01/03/22 - Mr parti à l'étranger        |
| L/2015511  | 1 219,02 €  | CI OR du 01/03/22 - Mr parti à l'étranger        |
| L/2009086  | 10 983,58 € | CI OR du 20/01/2022                              |
| L/2012632  | 111,52      | Mr DCD                                           |

**155 948,92€**

Les non-valeurs 2021 s'élevaient à 224 172.58 €, soit 213 883.42€ de non-valeurs classiques et 11 597.87€ de non-valeurs covid pour les commerces

Pour mémoire il avait été 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 certificats d'irrecouvrabilité sont délivrés par les deux cabinets de recouvrements dument mandatés par l'office.

En conséquence, la Présidente demande aux membres du bureau d'autoriser le Directeur Général à admettre les sommes restantes à recouvrer en non-valeur, en rappelant que cette procédure a uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité des créances jugées irrécouvrables, mais qu'elle n'éteint pas la dette. Le responsable du service recouvrement doit donc continuer les poursuites au cas où cela deviendrait possible.

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 12 920.32 € au cours de ces 5 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

**RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON-VALEUR**

| PERIODE | ADMISSION NON-VALEUR | RECOUVREMENT sur Non-Valeur |
|---------|----------------------|-----------------------------|
| 2017    | 345 260.62           | 2 260.91                    |
| 2018    | 354 219.01           | 2 026.09                    |
| 2019    | 233 054.46           | 1 812.78                    |
| 2020    | 227 702.76           | 2020,00                     |
| 2021    | 213 883.42           | 4 500.54                    |
| 2022    | 155 948.92           | 300.00                      |
|         | <b>1 530 069.19</b>  | <b>12 920.32</b>            |

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black ink, appearing to read "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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°4 Bilan d'investissement prévisionnel Réhabilitation VLS 600

|                                       |   |                            |   |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022 |   | 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 |
|                                       |   |                            |   |

Par délibération du Bureau en date du 26 octobre 2018, l'Office a validé le lancement de l'opération de réhabilitation de 50 logements à Villeneuve-les-Salines, « zone des 600 ».

La réhabilitation de la « zone des 600 » est prévue dans le cadre du projet de Rénovation Urbaine du quartier de Villeneuve-Les-Salines.

Les 4 bâtiments qui composent l'opération sont situés 1-7 rue Camille Desmoulins à La Rochelle et ont été mis en service en 1975.

Chacun de ces bâtiments est composé de 10 à 12 logements pour un total de 50 logements collectifs.

Le programme des travaux prévoit :

- Une **réhabilitation thermique** par l'extérieur avec un objectif de gain de plus de 90 Kwhep/m<sup>2</sup>.an par la rénovation des façades et de la toiture.
- Une **réhabilitation des logements** par le remplacement des équipements sanitaires et de la robinetterie, la réfection des pièces humides, le remplacement des radiateurs et des portes palières ainsi qu'une intervention électrique et le l'agrandissement des balcons.
- Les **aménagements et embellissements des abords de la résidence et des parties communes** avec la réfection des halls, le remplacement des anciennes portes de garages et du contrôle d'accès, des travaux électriques ainsi que la mise en place d'une Ventilation Mécanique Assistée.

Les travaux doivent débuter en octobre 2022 pour une durée de 15 mois.

Le prix de revient prévisionnel en phase APD est le suivant (coût moyen des travaux au logement : 59 333 € HT) :

| <b>TOTAL DEPENSES</b> | <b>TTC 5.5%</b>    | <b>%</b>    |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| Travaux               | 2 560 240 €        | 86 %        |
| Honoraires            | 393 319 €          | 13 %        |
| Actualisation         | 13 083 €           | 1%          |
| <b>TOTAL</b>          | <b>2 966 642 €</b> | <b>100%</b> |

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

| <b>TOTAL RECETTES</b> | <b>TTC</b>         | <b>%</b>    |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| Subvention ANRU       | 312 131 €          | 11 %        |
| Subvention CDA        | 308 514 €          | 11 %        |
| Eco-prêt CDC          | 300 000 €          | 10 %        |
| Prêt PAM CDC          | 1 316 601 €        | 44 %        |
| Prêt Action logement  | 284 400 €          | 9 %         |
| Fonds propres         | 444 996 €          | 15 %        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>2 966 642 €</b> | <b>100%</b> |

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

- Continuer l'opération,
- Solliciter les financements,
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

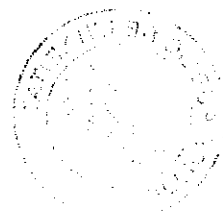
**Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.**

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fleuret", written over a horizontal line.



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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,  
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°5 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Miltonia à Périgny**

|                                                                  |   |                            |   |
|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022                            |   | Nombre de votants : .....  | 6 |
| Nombre de membres en exercice .....                              | 7 | Abstentions : .....        | 0 |
| Nombre de membres présents ou<br>ayant donné procuration : ..... | 6 | Suffrages exprimés : ..... | 6 |
| Quorum : .....                                                   | 4 | Pour l'adoption : .....    | 6 |
|                                                                  |   | Contre l'adoption : .....  | 0 |
|                                                                  |   |                            |   |

La société immobilière EDEN PROMOTION a proposé à l'Office d'acquérir 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PLSA en VEFA dans son opération intitulée « Miltonia » située rue du Prieuré à Périgny.

L'opération est prévue à la programmation 2022.

La surface habitable totale des 10 logements est de 559.65 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 580.06m<sup>2</sup>. L'opération bénéficiera d'une labélisation RT 2012-20% ainsi qu'une certification NF Habitat.

Le prix d'acquisition proposé pour les 6 logements locatifs sociaux est de 755 092.75 euros HT (607 184.82 € pour les PLUS-PLAI et 147907.93 € dont 1 place de stationnement à 5 500 € pour les PLS.

Le prix proposé pour l'acquisition des 4 logements PSLA est de 625 039.25 euros HT, comprenant 4 places de stationnement à 5 500 € HT /place.

Le prix d'acquisition proposé pour la totalité des 10 logements est de 1 380 132 euros HT.

Les surcouts exceptionnels rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcouts justifiés.

La surface habitable totale des 10 logements est de 545.86 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 566.71 m<sup>2</sup>. L'opération bénéficiera d'une labélisation RT 2012-20% ainsi qu'une certification NF Habitat.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

|              | PLUS     | PLAI     | PLS      | PSLA     | Total     |
|--------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| T 2          | 2        | 1        | 1        | 1        | 5         |
| T 3          | 1        | 1        |          | 3        | 5         |
| T 4          |          |          |          |          |           |
| <b>Total</b> | <b>3</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>4</b> | <b>10</b> |

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

| NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE | TTC              | %            |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| Charge foncière                 | 250 409 €        | 29 %         |
| Travaux                         | 584 288 €        | 67 %         |
| Honoraires                      | 33 388 €         | 4 %          |
| <b>Total</b>                    | <b>868 085 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE DEPENSES PARTIE PSLA | TTC 5.5%         | %            |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Charge foncière             | 193 269 €        | 29 %         |
| Travaux                     | 450 961 €        | 68 %         |
| Honoraires                  | 22 549 €         | 3 %          |
| <b>Total</b>                | <b>666 779 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE DEPENSES TOTALES | TTC                | %            |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| Charge foncière         | 443 678 €          | 29 %         |
| Travaux                 | 1 035 249 €        | 67 %         |
| Honoraires              | 55 937 €           | 4 %          |
| <b>Total</b>            | <b>1 534 864 €</b> | <b>100 %</b> |

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

| NATURE RECETTES                                                           | TTC              | %            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)                                     | 16 600 €         | 2 %          |
| Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)       | 40 000 €         | 5 %          |
| Subvention CDA convention d'objectif (5 000€ /logt)                       | 25 000 €         | 3 %          |
| Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI) | 29 000 €         | 3 %          |
| Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)                                          | 408 767 €        | 47 %         |
| Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)                                  | 218 505 €        | 25 %         |
| Fonds propres                                                             | 130 213 €        | 15 %         |
| <b>Total</b>                                                              | <b>868 085 €</b> | <b>100 %</b> |

Les logements PSLA seront financés par un prêt bancaire, une consultation est en cours à cet effet. Ce prêt sera remboursé par l'Office au fur et à mesure des levées d'option par les locataires-accédant.

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

- Poursuivre l'opération,
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
- 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 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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 24 MARS 2022**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°6 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA AMENITE à Dompierre sur Mer**

|                                       |   |                            |   |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022 |   | 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 a proposé à l'Office d'acquérir 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PLSA en VEFA dans son opération intitulée « Aménité » située Avenue de la Gare à Dompierre Sur Mer.

L'opération est prévue à la programmation 2022.

La surface habitable totale des 26 logements est de 1 632.50 m<sup>2</sup>, pour une surface utile de 1 732.17 m<sup>2</sup>. L'opération bénéficiera d'une labélisation "énergie plus, carbone moins" (E3C2) et répondra aux critères Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA argent).

Le prix d'acquisition proposé pour les 20 logements locatifs sociaux est de 2 696 775.40 euros HT soit 2 068 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le prix proposé pour l'acquisition des 6 logements PSLA est de 828 350.90 euros HT soit 2 522 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le prix d'acquisition proposé pour la totalité des logements est de 3 525 126.30 euros HT.

Les surcouts exceptionnels rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcouts justifiés.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

|              | PLUS      | PLAI     | PLS      | PSLA     | Total     |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| T 2          | 3         |          | 2        | 2        | 7         |
| T 3          | 3         | 4        | 1        | 4        | 12        |
| T 4          | 4         | 3        |          |          | 7         |
| <b>Total</b> | <b>10</b> | <b>7</b> | <b>3</b> | <b>6</b> | <b>26</b> |

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

| NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE | TTC                | %            |
|---------------------------------|--------------------|--------------|
| Charge foncière                 | 876 329 €          | 29 %         |
| Travaux                         | 2 044 767 €        | 68 %         |
| Honoraires                      | 73 026 €           | 3 %          |
| <b>Total</b>                    | <b>2 994 122 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE DEPENSES PARTIE PSLA | TTC 5.5%         | %            |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Charge foncière             | 262 173 €        | 29 %         |
| Travaux                     | 611 737 €        | 68 %         |
| Honoraires                  | 21 848 €         | 3 %          |
| <b>Total</b>                | <b>895 758 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE DEPENSES TOTALES | TTC                | %            |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| Charge foncière         | 1 138 502 €        | 29 %         |
| Travaux                 | 2 656 504 €        | 68 %         |
| Honoraires              | 94 874 €           | 3 %          |
| <b>Total</b>            | <b>3 889 880 €</b> | <b>100 %</b> |

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

| NATURE RECETTES                                                                       | TTC                | %            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)                                                 | 58 100 €           | 2 %          |
| Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI et 3 914€ /logt PLS) | 164 280 €          | 5 %          |
| Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€/ logt)                                   | 100 000 €          | 4 %          |
| Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)              | 99 000 €           | 4 %          |
| Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)                                                      | 1 370 626 €        | 45 %         |
| Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)                                              | 752 998 €          | 25 %         |
| Fonds propres                                                                         | 449 118 €          | 15 %         |
| <b>Total</b>                                                                          | <b>2 994 122 €</b> | <b>100 %</b> |

Les logements PSLA seront financés par un prêt bancaire, une consultation est en cours à cet effet. Ce prêt sera remboursé par l'Office au fur et à mesure des levées d'option par les locataires-accédants.

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

- Poursuivre l'opération,
- Solliciter l'avis des domaines
- Solliciter les financements correspondants,
- Signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,

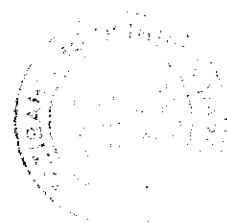
**Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.**



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fleuret", written over a horizontal line.



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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,  
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°7 Accompagnement bailleurs sociaux BRS, proposition globale de la Caisse d'Epargne**

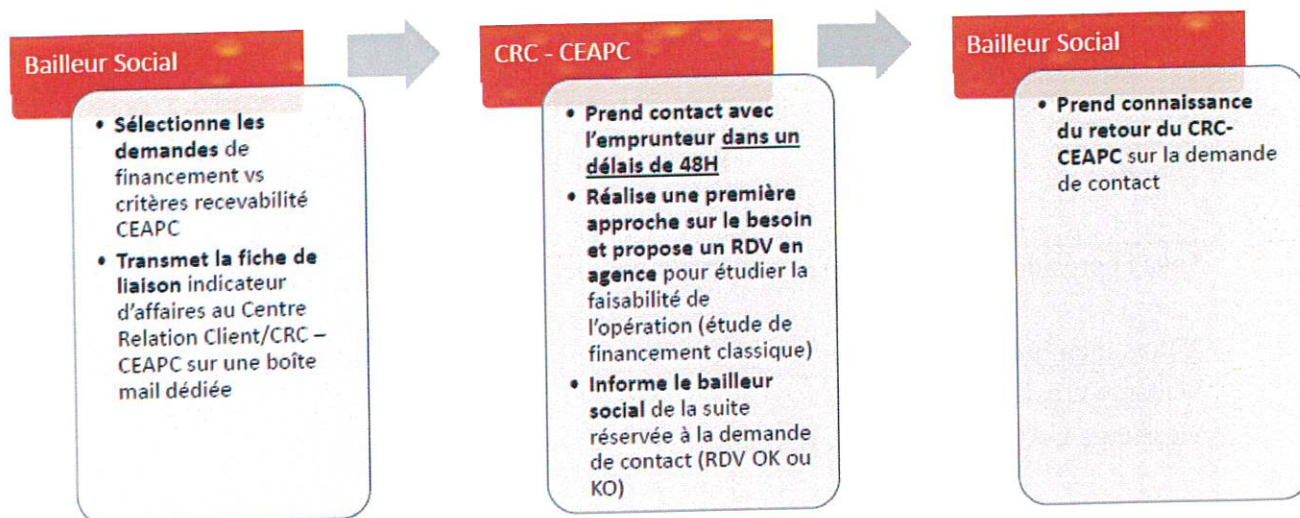
|                                                                  |   |                            |   |
|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022                            |   | Nombre de votants : .....  | 6 |
| Nombre de membres en exercice .....                              | 7 | Abstentions : .....        | 0 |
| Nombre de membres présents ou<br>ayant donné procuration : ..... | 6 | Suffrages exprimés : ..... | 6 |
| Quorum : .....                                                   | 4 | Pour l'adoption : .....    | 6 |
|                                                                  |   | Contre l'adoption : .....  | 0 |

La Présidente informe les membres du Bureau que la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC) a proposé à l'Office de signer une convention permettant l'accès à un dispositif d'accompagnement des accédant sur leur demande de financement en BRS.

Via cette convention l'Office pourra mettre en relation via la transmission de leurs coordonnées la Caisse d'Epargne et les clients intéressés par la souscription d'un crédit pour financer l'acquisition d'un logement en BRS.

L'Office sélectionnera les demandes de financement qui rentrent dans les critères de recevabilité et les transmettra via une boîte mail sera spécifiquement dédiée avec une fiche de liaison permettant le suivi de chaque dossier.

La banque reviendra vers l'emprunteur dans les 48h pour réaliser une première approche du besoin et prendre un RDV en agence. L'Office sera tenu informé des suites données à la demande.



Si l'étude de financement le permet, la banque instruit le dossier jusqu'à édition de l'offre de prêt.

La convention ne prévoit aucune exclusivité, aussi l'Office sera libre de contracter d'autres partenariats du même type avec d'autres établissements bancaires.

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

- Signer la convention d'indication en matière de crédits avec la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black ink, appearing to read '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 24 MARS 2022**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°8 Emprunts Zac de la Gare Ilot EFGH à Dompierre sur Mer**

|                                       |   |                            |   |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022 |   | 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 29 avril 2021, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 32 logements locatifs sociaux sur la commune de Dompierre/Mer, « Zac de la Gare tranche n°2B » Ilots E, F, G, H.

L'acte d'acquisition du foncier a été signé le 18 décembre 2019, les travaux doivent débuter en mars 2021 pour une livraison prévue en novembre 2023.

Au stade AO, le prix de revient prévisionnel de l'opération est le suivant :

| NATURE DEPENSES PARTIE PRU | TTC 5.5%           | %            |
|----------------------------|--------------------|--------------|
| Charge foncière            | 613 790 €          | 22 %         |
| Travaux                    | 1 981 642 €        | 69 %         |
| Honoraires                 | 281 686 €          | 9 %          |
| <b>Total</b>               | <b>2 877 118 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE DEPENSES PARTIE DROIT COMMUN | TTC 5.5%           | %            |
|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| Charge foncière                     | 378 299 €          | 20 %         |
| Travaux                             | 1 292 571 €        | 70 %         |
| Honoraires                          | 183 694 €          | 10 %         |
| <b>Total</b>                        | <b>1 854 564 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE DEPENSES TOTALES | TTC 5.5%           | %            |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| Charge foncière         | 992 089 €          | 21 %         |
| Travaux                 | 3 274 213 €        | 69 %         |
| Honoraires              | 465 380 €          | 10 %         |
| <b>Total</b>            | <b>4 731 682 €</b> | <b>100 %</b> |

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

| NATURE RECETTES PRU                                                      | TTC 5.5%           | %            |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Subvention ANRU                                                          | 78 000 €           | 3 %          |
| Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000 € /logt PLAI)     | 191 280 €          | 6 %          |
| Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI) | 120 000 €          | 5 %          |
| Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)                                             | 1 306 534 €        | 45 %         |
| Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)                                     | 530 743 €          | 18 %         |
| Prêts Action Logement PRU (40 ans)                                       | 221 000 €          | 8 %          |
| Fonds propres                                                            | 429 561 €          | 15 %         |
| <b>Total</b>                                                             | <b>2 877 118 €</b> | <b>100 %</b> |

| NATURE RECETTES DROIT COMMUN                         | TTC 5.5% | %   |
|------------------------------------------------------|----------|-----|
| Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS)       | 82 968 € | 8 % |
| Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)   | 60 000 € |     |
| Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS) | 60 000 € | 3 % |

|                                       |                    |              |
|---------------------------------------|--------------------|--------------|
| Subvention collecteur Action Logement | 18 000 €           |              |
| Prêts CDC PLUS (40 ans)               | 664 180 €          | 36 %         |
| Prêts CDC PLUS foncier (50 ans)       | 333 225 €          | 18 %         |
| Prêt Action Logement (40 ans)         | 356 000 €          | 20 %         |
| Fonds propres                         | 280 191 €          | 15 %         |
| <b>Total</b>                          | <b>1 854 564 €</b> | <b>100 %</b> |

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

- un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de **997 405 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**Ligne du Prêt 1 :**

| Caractéristiques du prêt            | PLUS                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Montant du prêt                     | 664 180 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 %<br><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<br><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)<br><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                  | 333 225 €                                                                 |
| 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>                                                                                                                                                        |
| <b>Profil d'amortissement</b>              | Amortissement déduit avec intérêts différés<br><i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>                                                                                                                       |
| <b>Modalités de révision</b>               | Double révisabilité limitée (DL)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Taux de progressivité des échéances</b> | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br><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> |

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 4 Lignes du Prêt pour un montant total de **1 837 276 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**Ligne du Prêt 1 :**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Caractéristiques du prêt</b>            | <b>PLUS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Montant du prêt</b>                     | 871 395 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>    | 40 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Périodicité des échéances</b>           | Annuelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Index</b>                               | Livret A                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>     | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 %<br><i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>                                                                           |
| <b>Profil d'amortissement</b>              | Amortissement déduit avec intérêts différés<br><i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>                                                                                                                       |
| <b>Modalités de révision</b>               | Double révisabilité limitée (DL)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Taux de progressivité des échéances</b> | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br><i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i> |

**Ligne du prêt 2 :**

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| <b>Caractéristiques du prêt</b>         | <b>PLUS foncier</b> |
| <b>Montant du prêt</b>                  | 301 514 €           |
| <b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b> | 50 ans              |
| <b>Périodicité des échéances</b>        | Annuelle            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Index</b>                               | Livret A                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>     | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt<br>+ 0.60 %<br><i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>                                                                        |
| <b>Profil d'amortissement</b>              | Amortissement déduit avec intérêts différés<br><i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>                                                                                                                       |
| <b>Modalités de révision</b>               | Double révisabilité limitée (DL)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Taux de progressivité des échéances</b> | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br><i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i> |

**Ligne du prêt 3 :**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Caractéristiques du prêt</b>            | <b>PLAI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Montant du prêt</b>                     | 435 139 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b>    | 40 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Périodicité des échéances</b>           | Annuelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Index</b>                               | Livret A                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>     | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt<br>- 0.20 %<br><i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>                                                                        |
| <b>Profil d'amortissement</b>              | Amortissement déduit avec intérêts différés<br><i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>                                                                                                                       |
| <b>Modalités de révision</b>               | Double révisabilité limitée (DL)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Taux de progressivité des échéances</b> | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br><i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i> |

**Ligne du prêt 4 :**

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| <b>Caractéristiques du prêt</b>         | <b>PLAI foncier</b> |
| <b>Montant du prêt</b>                  | 229 229 €           |
| <b>Durée totale de la Ligne de Prêt</b> | 50 ans              |
| <b>Périodicité des échéances</b>        | Annuelle            |
| <b>Index</b>                            | Livret A            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>     | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt<br>- 0.20 %<br><i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>                                                                        |
| <b>Profil d'amortissement</b>              | Amortissement déduit avec intérêts différés<br><i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>                                                                                                                       |
| <b>Modalités de révision</b>               | Double révisabilité limitée (DL)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Taux de progressivité des échéances</b> | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br><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> |

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

- 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,
- 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 CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 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 24 MARS 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,  
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°9 Acquisition Foncier Boulevard Sautel à La Rochelle**

|                                       |   |                            |   |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022 |   | 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 |
|                                       |   |                            |   |

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

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

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

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la SCI MELIE d'une parcelle cadastrée section CP n°50, 117-119 boulevard Sautel 17000 LA ROCHELLE.

La parcelle concernée est d'une superficie totale de 969 m<sup>2</sup> et pourra accueillir une opération de construction d'au minimum 44 logements 117 m<sup>2</sup> de commerces.

L'Office a proposé une acquisition du terrain aux modalités financières suivantes, auxquelles le propriétaire a adhéré :

- Un paiement le jour de la réitération de l'acte authentique pour acquisition de l'ensemble foncier à 806.950 € HT
- Un paiement en dation d'un commerce d'une surface utile de 117m<sup>2</sup>, locaux livrés bruts fluides en attente pour une valeur de 1.650 € H.T le m<sup>2</sup>

Soit un prix total de 1.000.000 € HT.

L'Office est informé qu'un apporteur d'affaires est mandaté par le vendeur.

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

- Signer le compromis,
- Rémunérer l'apporteur d'affaires à hauteur maximum de 50.000 € H.T,
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
- Lancer l'opération,
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise", written over a faint, stylized graphic element.

**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 24 MARS 2022**

---

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,  
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

---

**N° 10 Acquisition d'un terrain Fief de Beauvais à Périgny**

|                                                                  |   |                            |   |
|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022                            |   | Nombre de votants : .....  | 6 |
| Nombre de membres en exercice .....                              | 7 | Abstentions : .....        | 0 |
| Nombre de membres présents ou<br>ayant donné procuration : ..... | 6 | Suffrages exprimés : ..... | 6 |
| Quorum : .....                                                   | 4 | Pour l'adoption : .....    | 6 |
|                                                                  |   | Contre l'adoption : .....  | 0 |
|                                                                  |   |                            |   |

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

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

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

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de Madame MOREAU épouse GIRAUD d'une parcelle cadastrée section AK n°172, route d'AYTRE à PERIGNY, zone 2 AU (zone à urbaniser) du PLUI.

La parcelle concernée est d'une superficie totale de 15 054 m<sup>2</sup> et pourra accueillir une opération de construction d'environ 4 500 m<sup>2</sup> de SDP.

Ce terrain s'inscrit dans un périmètre qui pourrait devenir urbanisable à moyen terme.

L'Office a proposé une acquisition du terrain aux modalités financières suivantes, auxquelles le propriétaire a adhéré :

- Un premier acte pour acquisition de l'ensemble foncier à 30 € le m<sup>2</sup> soit 451.620 €. La propriété sera acquise dès signature de cet acte.
- Un acte de quittance avec complément de prix à échéance du passage du terrain en urbanisable (1AU) ou au maximum dans 5 ans. Le complément du prix sera fixé à 55 € le m<sup>2</sup> soit 827.970 €.

Soit un prix total de 451.620 € net vendeur pour les 15.054 m<sup>2</sup> si le terrain est classé 2AU ou 1.279.590 € si le terrain est classé 1AU à terme.

Il a été convenu entre l'Office et les propriétaires que l'Office prendra à sa charge les frais de mandat de commercialisation de l'apporteur d'affaires mandaté par les propriétaires.

Ces frais de mandat de commercialisation s'élèvent à 50.000 €. Le versement de ces frais sera conditionné à la signature de l'acte définitif et sera réalisé en deux temps, selon des conditions financières fixées d'un commun accord avec ce professionnel.

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

- Signer le compromis,
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
- Lancer l'opération,
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022

LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black 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 24 MARS 2022**

---

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur CURUTCHET à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

---

**N° 11 Composition du Jury CRDC**

|                                                                  |   |                            |   |
|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Date de convocation : 18 Février 2022                            |   | Nombre de votants : .....  | 6 |
| Nombre de membres en exercice .....                              | 7 | Abstentions : .....        | 0 |
| Nombre de membres présents ou<br>ayant donné procuration : ..... | 6 | Suffrages exprimés : ..... | 6 |
| Quorum : .....                                                   | 4 | Pour l'adoption : .....    | 6 |
|                                                                  |   | Contre l'adoption : .....  | 0 |
|                                                                  |   |                            |   |

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

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

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

Dans le cadre d'un projet de construction d'une extension du parc de la Francophonie, géré par l'A.R.H.P.E.J., l'Office souhaite recourir à une procédure de conception-réalisation avec dialogue compétitif afin de conclure un marché global incluant maîtrise d'œuvre et entreprise générale ou groupement d'entreprises.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite la nomination d'un jury composé impérativement d'un tiers de personnes qualifiées ayant la qualité d'architecte et ayant eu l'habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP), de membres de droit siégeant à la commission d'appel d'offres et de membres supplémentaires présentant un intérêt particulier pour l'opération.

Ainsi, la Présidente de l'Office Public de la Communauté d'agglomération demande aux membres du Bureau

➤ de désigner comme membres de droit titulaires du jury pour cette opération Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX et Monsieur Frédéric LECLERC et comme suppléant Messieurs Christian PEREZ et Jacky DESSED en leur qualité de membres de la commission d'appel d'offres,

➤ de désigner comme membres qualifiés du jury pour cette opération Madame Frédérique DENNIS et Monsieur Pierre CURUTCHET en leur qualité d'architectes diplômés et ayant eu l'habilitation HMNOP, sans suppléants,

➤ de désigner comme membres supplémentaires titulaires ayant un intérêt particulier pour l'opération du jury Monsieur Sylvain DARDENNE, en sa qualité de 16<sup>ème</sup> adjoint au maire de la ville de La Rochelle, et Madame Martine MADELAINE, en sa qualité de présidente de l'A.R.H.P.E.J., et comme suppléant Madame Cécile BELY, en sa qualité de directrice de l'urbanisme réglementaire à la communauté d'agglomération de La Rochelle, et Monsieur Gérard AUGEREAU, en sa qualité de directeur de l'A.R.H.P.E.J.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
LA ROCHELLE, le 24 Mars 2022



LA PRESIDENTE  
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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