

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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ
Madame VILLENAVE

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 28 Avril 2022

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		Contre l'adoption :	0

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 28 Avril 2022.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 2022



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to be "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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ

Madame VILLENAVE

**N°2 Contribution de l'Office à l'Agence Locale de Prévention et de Médiation Sociale
pour la période de 2022-2024**

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	4
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	4
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	4
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Madame GILLE ne prend pas part au vote.

*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 et la délégation possible desdites compétences au
Bureau ;*

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

*Vu la Convention entre l'ALPMS et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté
D'Agglomération de La Rochelle en date du 19 Mars 2013*

Madame la Présidente informe les membres du Bureau du Conseil d'Administration que Monsieur Yves DUSON, Président de l'Agence Locale de Prévention et de Médiation Sociale (ALPMS), sollicite l'Office pour une nouvelle convention financière qui liera nos 2 structures pour trois ans (la convention arrivant à expiration au 31 décembre 2024) pour un montant de 45.000€ annuel.

Depuis la création de l'ALPMS en 1999, dans le cadre du Contrat Local de Sécurité signé entre la Ville de La Rochelle, l'Etat, la Justice et l'Education Nationale, L'ALPMS a pu compter sur l'Office comme un partenaire et un financeur pérenne de son service.

Néanmoins au vu des annonces de réduction de personnel de l'ALPMS et d'extension des interventions sur dix communes supplémentaires de la CDA. Il a été expressément demander à l'ALPMS de garantir à l'Office le même niveau de service, notamment sur les quartiers prioritaires de la ville.

Sous réserve de l'obtention d'engagements écrits de l'ALPMS sur le même niveau de service, la Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur General à signer la convention financière avec l'ALPMS.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 2022



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



Janvier à Décembre 2021

Bilan d'activité 2021 ALPMS

Activité globale de jour et de nuit :

20 085 actions (de jours 10711 et 9374 de nuits).

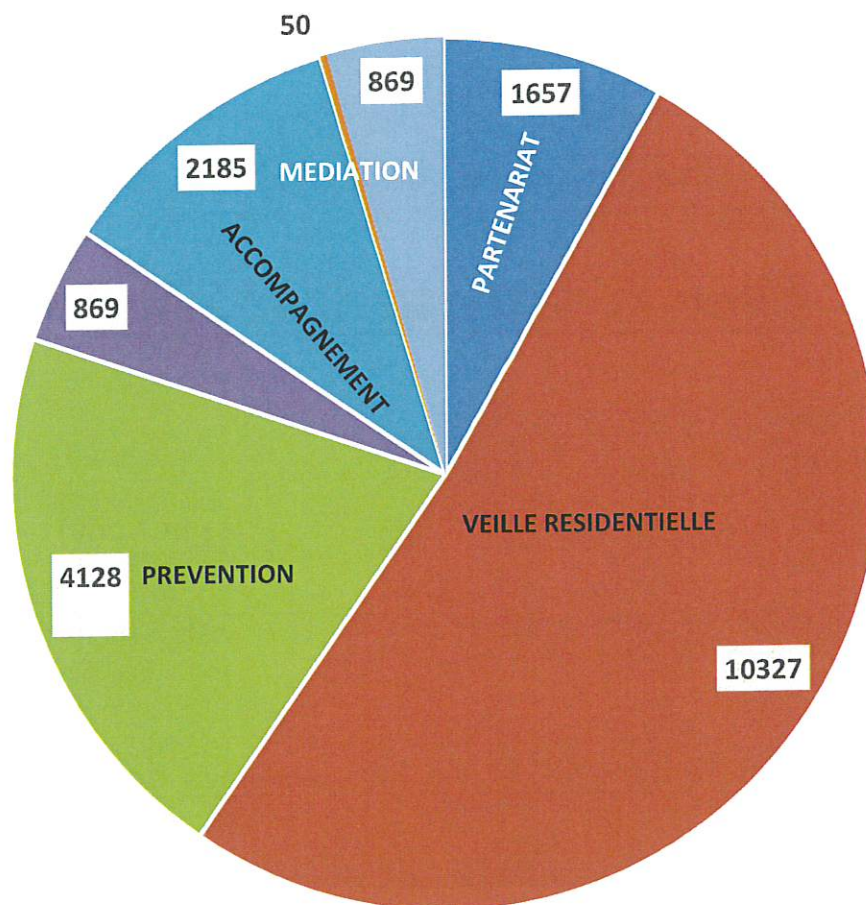
14 789 sur les quartiers de La Rochelle (73 % des actions)

5 296 sur les autres communes de la CDA (27 % des actions),

Répartition de l'activité globale sur 28 communes de la CDA:

52 %	Veille résidentielle : 10 327 veilles.
20 %	Prévention : 4 128 personnes rencontrées.
11 %	Médiation sociale : 2 185 conflits régulés.
8%	Partenariat : 1657 échanges avec les partenaires.
4%	Accompagnement (démarche administrative et écoute aux personnes): 869
1%	Enquête de voisinage : 50
3%	Prévention collège (prévention, régulation de conflit, contact...): 681

volume d'activité



- partenariat
- veille
- prévention
- accompagnements
- médiations
- enquête de voisinage
- prévention collégiale
-

Les veilles résidentielles : 10327 veilles.

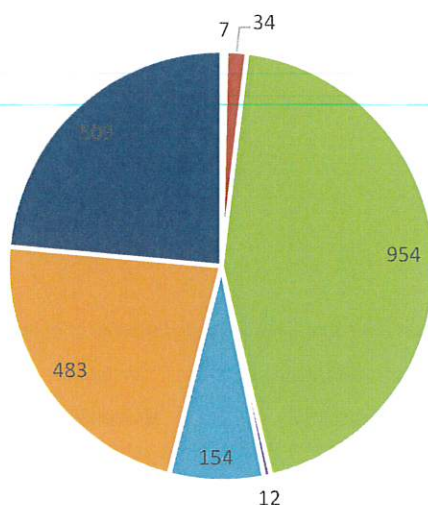
6705 pour La Rochelle (3555 de jours et 3150 de nuits).

3622 pour les communes (989 de jours et 2633 de nuits).

50 Enquêtes de voisinage (30 atlantique aménagement, 12 oph, 5 noalis, 2 h17, 1 mairie)

Pour office public de l'habitat.

Pour
les



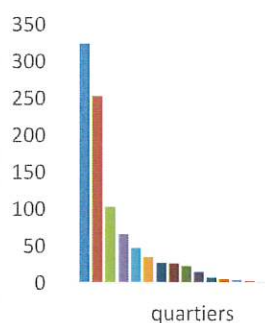
- conflits familiaux ■ conflits jeunes ■ conflits voisinsage ■ enquête de voisinsage
- veilles ■ accompagnements ■ écoute des habitants

conflits (jeunes, voisinsages et familiaux).

1007 dont 958 pour la rochelle et 49 pour les communes de la CDA.

Répartition pour la rochelle.

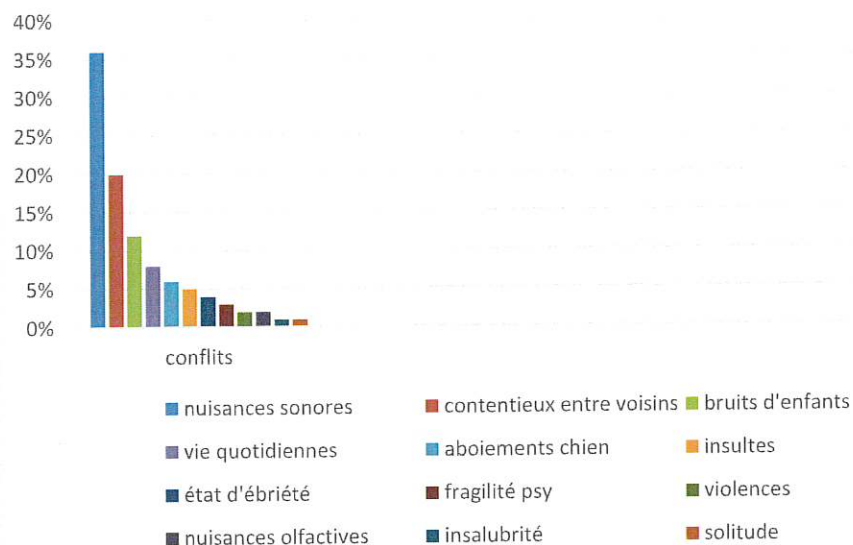
conflits



- port neuf:324 ■ mireuil:253 ■ villeneuve:104 ■ la pallice:67 ■ st eloi:48
- les minimes:36 ■ le prieuré:28 ■ centre:27 ■ tasdon:24 ■ lafond:16
- st maurice:8 ■ la rosignolette:6 ■ beauregard:5 ■ bongraine:4 ■ ^pt marseille:3
- laleu:2 ■ bel air:2 ■ fetilly:1

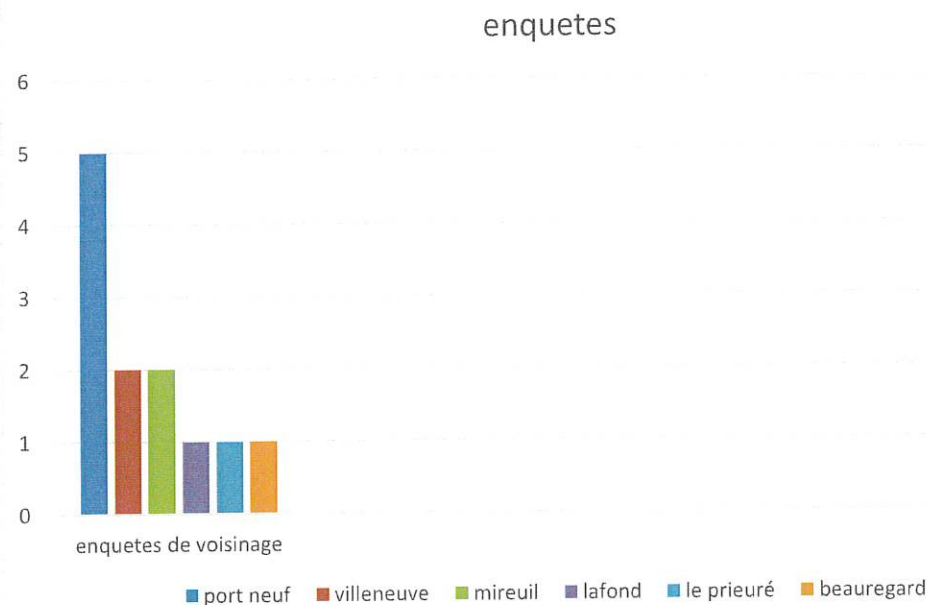
Nature des conflits de voisinsage.

NATURE DES CONFLITS



Divers

12 enquêtes de voisinage.



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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ
Madame VILLENAVE

N°3 Convention de partenariat avec Action Logement visant la prévention des impayés

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 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° ;

Considérant la mise en place le 17 avril 2019 de Soli'Al par Action Logement ;

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire générant des conséquences économiques et sociales. Dès juin 2020, le groupe Action Logement a joué un rôle d'amortisseur social avec la mise en place d'une aide aux ménages pour faire face aux dépenses

de logement et parallèlement un soutien aux bailleurs sociaux pour favoriser la reprise des chantiers.

Dans le cadre de la prévention des impayés l'Office souhaite s'associer à Action Logement dans le cadre de son dispositif Soli'AL qui propose des réponses adaptées notamment en matière de maintien dans le logement sous forme d'aides financières aux locataires.

Pour pouvoir entrer dans ce dispositif, l'office propose de verser 50 000 € qui seront abondés par action logement à hauteur de 200 %. L'enveloppe ainsi constituée, permettra d'apporter une aide financière ponctuelle aux personnes ayant des difficultés financières et ne dépassant les conditions de ressources : un reste à vivre de 15 € par jour et par personne.

Les principes généraux de l'aide sur quittance :

- L'aide sur quittance doit jouer un rôle préventif, pour permettre au locataire de faire face à ses quittances à venir en cas de difficultés ponctuelles.
- L'aide sur quittance intervient en complément des aides de droit commun (APL, prestations sociales, FSL...) mais ne s'y substitue pas.
- L'aide sur quittance peut intervenir pour assurer un maintien dans les lieux ou l'obtention d'un nouveau logement mieux adapté à la situation du locataire. Elle vise à éviter ou suspendre les procédures contentieuses.

Ce dispositif devrait nous permettre d'accompagner une catégorie de locataires souvent privée des dispositifs d'aides, comme le FSL par exemple. En effet la population des actifs ayant des faibles ressources (personnes au SMIC ou en INTERIM par exemple) est une population fragile que nous pourrions aider à surmonter des difficultés ponctuelles.

Les candidats bénéficiaires seront choisis par les services précontentieux et contentieux et seront soumis à l'accord de soli'AL. Les locataires seront également acteurs de leur rétablissement financier car ils doivent donner leur accord pour bénéficier du dispositif. C'est un moyen innovant où l'Office a la possibilité de choisir les bénéficiaires des aides au maintien, cela permettra au service recouvrement d'avoir un véritable positionnement actif en matière de prévention des impayés.

Etant précisé que l'abondement proposé de 50 000€ permettra à l'Office de disposer d'une enveloppe globale de 150 000 € pour travailler activement sur la prévention des impayés en cette période d'inflation et de difficultés financières pour nos locataires.

Vous trouverez ci-joint le projet de convention entre L'OPH CDA de la rochelle et Action Logement :

La convention est conclue à compter la signature des parties jusqu'au 31/12/2023, au-delà de ce terme, et sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties deux mois minimum avant le terme, la convention sera renouvelée par tacite reconduction.

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

- Adhérer au dispositif d'aide aux impayés des locataires Soli'A1
- Abonder de 50 000€ l'enveloppe réservée aux aides

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

CONVENTION DE PARTENARIAT VISANT LA PREVENTION DES IMPAYES LOCATIFS
N°1700040038-2022-01

ENTRE

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle

Office Public de l'Habitat (OPH), inscrit au RCS de la Rochelle sous le numéro 271 700 023 dont le siège social est sis 2 avenue de Varsovie – CS 10555 – 17023 LA ROCHELLE CEDEX, représenté par Monsieur Frédéric LECLERC en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée « l'Organisme », d'une part

ET

Soli'AL,

Association loi de 1901 RNA n° W784000528, dont le siège social est sis au 19/21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS, représentée par Madame Florence DETIMMERMAN RUEL en qualité de Directrice Générale Adjointe, dûment habilitée aux fins des présentes

Ci-après dénommée « Soli'AL », d'autre part,

Ci-après dénommée individuellement la « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

Préambule

L'Organisme est un organisme d'habitation à loyer modéré visé à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation ou un organisme propriétaire ou gestionnaire de logements intermédiaires.

Soli'AL est une association dédiée à l'accompagnement des salariés et/ou locataires confrontés à une problématique logement. L'objectif de Soli'AL est de proposer un suivi et des réponses adaptées notamment en favorisant le maintien dans le logement sous forme d'aides financières ou mesures d'accompagnement social, ou d'étudier avec l'Organisme la possibilité d'un relogement, dans une logique d'insertion ou de préservation du lien emploi-logement.

Soli'AL dispose d'agréments au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique et au titre de l'intermédiation locative et gestion locative sociale.

Contexte :

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales. Dès juin 2020, le Groupe Action Logement joue un rôle d'amortisseur social avec la mise en place d'une aide aux ménages pour faire face aux dépenses de logement et un soutien aux bailleurs sociaux pour favoriser la reprise des chantiers.

En 2021-2022, des moyens supplémentaires sont inscrits dans l'avenant à la Convention Quinquennale pour la reprise, signé avec l'Etat le 15 février 2021. Ce texte traduit l'engagement du Groupe Action Logement en faveur de la reprise économique et de l'accompagnement des salariés fragilisés par la crise. Ainsi, une enveloppe globale de 60 M€ est dédiée à l'entraide dont une contribution exceptionnelle de 20 M€ allouée au Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement-FNAVDL.

Bénéficiaire d'une partie de cet abondement, Soli'AL, association créée par le Groupe Action Logement, recentre son activité en 2021 pour soutenir les locataires face au risque d'impayés locatifs.

Les locataires de l'Organisme pouvant rencontrer des difficultés, les Parties ont décidé de se rapprocher à l'effet de déterminer les modalités de financement et de mise en œuvre des aides proposées par Soli'AL au bénéfice des locataires de l'Organisme.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention (ci-après la « **Convention** ») a pour objet de définir les engagements de Soli'AL et de l'Organisme afin de favoriser en particulier le maintien des locataires en difficulté, salariés ou non, de l'Organisme dans leur logement (ci-après le « **Locataire** » ou les « **Locataires** »).

Soli'AL propose à l'Organisme la mise en place d'une aide financière et/ou des mesures d'accompagnement personnalisé afin d'identifier et rechercher les solutions les plus adaptées aux Locataires logés par l'Organisme :

- 1) L'aide sur quittance (ci-après « **ASQ** ») est une subvention destinée à couvrir partiellement le montant du loyer et des charges d'un Locataire qui est en situation de déséquilibre financier.
- 2) L'accompagnement social (ci-après « **Accompagnement Social** ») est un dispositif ouvert aux personnes rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. Cet accompagnement peut comprendre la réalisation d'un diagnostic social (ci-après le « **Diagnostic Social** »).

Article 2 : Adhésion

Les Parties conviennent expressément que la Convention est conclue sous la condition indispensable d'adhésion de l'Organisme à Soli'AL. Dans ce cadre, l'Organisme versera annuellement le montant de sa cotisation de membre, tel qu'arrêté par l'Assemblée Générale.

Article 3 : Engagements des Parties

Les Parties conviennent de s'engager réciproquement aux obligations suivantes :

1. Soli'AL s'engage à :

- Effectuer directement ou indirectement les mesures d'Accompagnement Social sur les territoires dans lesquels Soli'AL est agréée et dispose des moyens humains permettant son intervention selon les modalités visées dans la Convention et dans l'Annexe 1 à la Convention, et à défaut orienter vers les mesures de droit commun,
- Effectuer les missions dans le cadre du dispositif d'ASQ selon les modalités visées dans la Convention et dans l'Annexe 2 à la Convention,
- Orienter vers d'autres dispositifs d'aides (Action Logement, droit commun) si besoin.

2. L'Organisme s'engage :

- A respecter les procédures et règles d'intervention visées dans les Annexes 1 et 2 à la Convention,
- A procéder aux règlements au titre des prestations effectuées par Soli'AL selon les modalités décrites à l'article 5 ci-dessous,
- A fournir toutes les informations dont il dispose, raisonnablement nécessaires à la réalisation des prestations de Soli'AL au titre de la Convention.

Article 4 : Prestations effectuées par Soli'AL

Article 4.1 : Mesures d'Accompagnement Social

Les mesures d'Accompagnement Social sont mises en place par Soli'AL pour prévenir les impayés de loyers des Locataires de l'Organisme.

Les deux types de mesures d'Accompagnement Social effectuées par Soli'AL sont :

- Le Diagnostic Social,
- L'Accompagnement Social Lié au Logement.

Les mesures d'Accompagnement Social sont détaillées en Annexe 1.

Article 4.2 : Aides sur quittance

L'ASQ est une aide financière accordée sous forme de subvention qui vient réduire la part de loyer et charges supportée par le Locataire de l'Organisme.

Les principes généraux de l'ASQ, ses caractéristiques et la procédure de mise en œuvre sont détaillés en Annexe 2 à la Convention.

Article 5 : Conditions financières

Article 5.1 : Enveloppe budgétaire

5.1.1 : Budget apporté par l'Organisme

L'Organisme s'engage à verser une subvention d'un montant de 50 000 € (ci-après le « **Budget** ») et pendant la durée de celle-ci fixée à l'article 7 ci-dessous. Cette subvention sera versée en totalité à la signature.

5.1.2 : Abondement de Soli'AL

Soli'AL décide d'abonder le Budget apporté par l'Organisme à hauteur de 200 %, dans la limite d'un plafond de [500 000 € (*parc inférieur à 40 000 logements*)]. L'Abondement brut s'élève ainsi à 100 000 €. L'Abondement net des frais de gestion prévus à l'article 5.2.2, ci-après l'« **Abondement Net** », sera porté sur l'enveloppe globale de l'Organisme au jour de la signature de la Convention.

5.1.3 : Répartition de l'enveloppe globale

L'enveloppe globale (ci-après l'« **Enveloppe Globale** »), constituée par la somme du Budget apporté par l'Organisme et de l'Abondement Net, sera répartie en deux sous-enveloppes :

- 132 000 € au titre de l'enveloppe ASQ,
- 0 € au titre de l'enveloppe d'Accompagnement Social (équivalent à 0 mesure d'accompagnement social lié au logement valorisée à 275 € par mesure et à 0 diagnostic social valorisé à 375 € par mesure).

Dans le cas de volonté de l'une ou l'autre des Parties de modifier la répartition susvisée, les Parties se rapprocheront à l'effet de formaliser un accord.

Article 5.2 : Tarification - Rémunération

5.2.1 : Défraiement des mesures d'Accompagnement Social

La grille tarifaire applicable aux mesures d'Accompagnement Social effectuées par Soli'AL est la suivante :

Type de mesures Accompagnement Social	Coût
Diagnostic Social	375 € TTC/acte
Accompagnement social lié au logement	275 € TTC/ mois/par mission
Abandon de la mesure d'Accompagnement Social après le 1 ^{er} rendez-vous en raison de l'absence d'adhésion du Locataire	140 € TTC

Soli'AL établit trimestriellement une note de défraiement pour les missions d'Accompagnement Social exécutées durant le trimestre écoulé (en cours et/ou finalisées).

La note de défraiement est établie et transmise à l'Organisme au cours du mois qui suit la fin du trimestre civil. La note de défraiement est imputée sur l'enveloppe d'Accompagnement Social indiquée à l'article 5.1.3 « Répartition de l'enveloppe globale » de la présente convention de partenariat.

Les missions d'Accompagnement Social (à exécution successives) feront l'objet d'un défraiement trimestriel à compter du mois courant pour celles dont la 1^{ère} rencontre entre le Locataire et Soli'AL est intervenue avant le 15 du mois et à compter du mois suivant pour celles dont la 1^{ère} rencontre est intervenue à compter du 15 du mois.

5.2.2 : Frais de gestion

En outre, des frais de gestion sont facturés par Soli'AL à l'Organisme. Ceux-ci correspondent à 12 % de l'Enveloppe Globale et sont précomptés en une fois sur l'Abondement. L'Abondement sera donc net des frais de gestion.

Article 5.3 : Sort de l'Enveloppe Globale non utilisée à l'échéance de la Convention

Dans le cas où l'Enveloppe Globale n'aurait pas été totalement utilisée à l'échéance de la Convention fixée à l'article 7 ci-dessous, les Parties peuvent convenir par voie d'avenant de modifier la Convention, le cas échéant.

Article 5.4 : Modalités de liquidation des droits du membre qui quitte l'association

Les Parties conviennent expressément que les modalités de liquidation des droits du membre qui quitte Soli'AL seront celles prévues par les dispositions statutaires et du règlement intérieur de Soli'AL au jour où l'Organisme perd sa qualité de membre.

Article 6 : Suivi de la Convention

Afin d'assurer un suivi efficace de la Convention, les Parties se réuniront pour faire un point de suivi selon des modalités qu'elles pourront définir.

Article 7 : Durée de la Convention

La Convention est conclue à compter de la signature des présentes jusqu'au 31 décembre 2023. Au-delà de ce terme, et sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties au minimum deux mois avant ledit terme, la Convention sera renouvelée tacitement pour des périodes successives d'un an à chaque date anniversaire.

Article 8 : Résiliation

La Convention peut être résiliée dans les cas suivants :

- À tout moment sans motif et sans indemnisation moyennant le respect d'un préavis de 2 mois à compter de la première réception de la lettre de résiliation,
- En cas de manquement à l'une des obligations de la Convention par l'une des Parties. Toutefois cette résiliation ne sera effective qu'un mois après l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à

respecter ladite obligation, par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans la mesure où l'obligation n'est pas respectée dans ce délai, la résiliation sera effective au lendemain du délai d'un mois précité.

En cas de résiliation de la Convention, la part non consommée du Budget apporté par l'Organisme lui sera remboursée. La part non consommée du Budget sera déterminée selon la formule suivante :

Part non consommée du Budget = Enveloppe Globale non consommée à la date de résiliation x (Budget / Enveloppe Globale).

Article 9 : Intuitu personae

La Convention est conclue *intuitu personae*, les Parties ne pourront donc en aucun cas céder, transférer ou transmettre à un tiers ladite Convention, à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord express, préalable et écrit d'autre Partie.

Article 10 : Nullité

Dans l'hypothèse où une stipulation ou une partie de la Convention est ou devient invalide ou non exécutoire, les Parties restent liées par la partie restante de la Convention. Dans ce cas, les Parties remplaceront la stipulation invalide ou non-exécutoire par des dispositions valides et exécutoires et dont l'effet, étant donné le contenu et l'objectif de la Convention, sera dans la plus grande mesure du possible similaire à la partie invalide ou non exécutoire.

Le fait que l'une des Parties n'ait pas exigé l'application d'une clause quelconque de la Convention, d'une façon permanente ou temporaire, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation à ladite clause.

Article 11 : Confidentialité

Les Parties s'engagent, pendant la durée de la Convention, à conserver un caractère strictement confidentiel à toutes les informations de quelque nature que ce soit et sur quelque support que ce soit (notamment papier, informatique) qu'elles seront amenées à recueillir dès lors qu'elles sont en lien avec l'objet de la Convention et qu'elles en ont eu connaissance dans le cadre de l'exécution de la Convention et, en conséquence :

- À ne pas divulguer tout ou partie desdites informations à des tiers,
- À ne pas utiliser tout ou partie desdites informations pour tout usage autre que la stricte exécution de la Convention,
- À garantir que leur personnel et prestataires éventuels respectent la présente clause de confidentialité.

Article 12 : Comportement loyal et de bonne foi

Les Parties s'engagent à toujours se comporter l'une envers l'autre, comme des partenaires loyaux et de bonne foi, et notamment, à porter sans délai à la connaissance de l'autre Partie, tout différend ou toute difficulté qu'il pourrait rencontrer dans le cadre de l'exécution de la Convention ou de ses relations avec les débiteurs et/ou organismes prêteurs.

Article 13 : Imprévision

En cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion de la Convention, conformément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil, la Partie qui n'a pas accepté d'assumer un risque d'exécution excessivement onéreuse peut demander une renégociation de la Convention à son cocontractant.

Article 14 : Protection des données personnelles

Dans le cadre des prestations objets de la présente Convention, les Parties, seront amenées à traiter des données personnelles au sens de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du règlement n°2016/679.

Ces traitements seront effectués conformément aux stipulations de l'Annexe 3 à la Convention.

Article 15 : Dispositions diverses

Dans le cas de conventions précédemment signées toujours en vigueur et portant sur le même objet, il est convenu entre les Parties que la Convention y mette fin sans préjudice des montants engagés et non encore réglés au moment de la signature de la Convention.

Tous les documents annexés aux présentes font partie intégrante de la Convention et forment, avec celle-ci, un ensemble indivisible.

Aucune modification ne pourra être apportée à la Convention ou à ses annexes autrement que sous la seule forme d'un avenant établi sur papier ou sur un autre support durable convenu entre les Parties.

Les avenants ultérieurs, acceptés et signés par les Parties, feront partie de la Convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Si l'une des quelconques présentes dispositions est déclarée nulle ou sans objet, elle sera réputée non écrite et n'entraînera pas la nullité des autres dispositions.

Article 16 : Loi applicable et litiges

La Convention est régie par la loi française.

En cas de litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la Convention, les Parties devront préalablement tenter une conciliation.

A défaut d'une conciliation réussie, le conflit sera soumis à la compétence des tribunaux de première instance de Paris.

Liste des Annexes :

Annexe 1 : Modalités de mise en œuvre des mesures d'accompagnement social

Annexe 2 : Modalités de mise en œuvre des aides sur quittance

Annexe 3 : Co-traitance des données personnelles

Fait à Paris, le

En 2 exemplaires,

Pour l'Organisme Représenté par Frédéric LECLERC Es qualité	
Pour Soli'AL Représentée par Florence DETIMMERMAN RUEL Es qualité	

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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ
Madame VILLENAVE

N°4 Transformation des emplacements de parking en garages Programme du Vélodrome à Beauregard La Rochelle

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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 ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Vu l'article L442-6-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, venant préciser notamment que le locataire peut renoncer à l'usage d'une aire de stationnement ;

Considération la réglementation en vigueur, le bailleur ne peut imposer la location des places de stationnement à ses locataires et a donc obligation d'accepter la restitution desdits places en cours de location.

Suite à un certain nombre d'emplacements vacants sur le programme du Vélodrome, l'Office souhaiterait les transformer en box. En effet, l'Office enregistre un nombre important de demandes sur ce type de stationnement.

A cet effet, l'Office envisage donc la modification de 10 places en sous-sol par la création de 10 garages. Ces garages seraient loués au prix de 65 € hors charges (1.15 € de charges) soit un total de 66.15 €.

Il est demandé aux membres du bureau du Conseil d'Administration d'adopter cette résolution

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black ink, appearing to be "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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ
Madame VILLENAVE

N°5 Gestion déléguée du Patrimoine d'Aquitanis à Lagord

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Vu l'article L.442-9 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit la possibilité pour un OPH de confier la gestion de son patrimoine à un autre OPH en vertu d'un mandat de gestion et sous réserves des autorisations de son Conseil d'Administration et du Préfet ;

Vu les articles R.442-15 du CCH qui exposent le contenu du mandat de gestion ;

Vu la délibération prise par le Bureau d'AQUITANIS, OPH de Bordeaux Métropole, en date du 21 juin 2022 ;

Considérant la propriété d'AQUITANIS, d'un patrimoine en cours de construction composé de 51 logements collectifs de type 2 à 5 situé sur deux bâtiments en R+4 et R+5 et 42 places de parking sur la commune de Lagord.

Considérant l'éloignement géographique de ce patrimoine, AQUITANIS a décidé de faire appel à un tiers pour la gestion de cet immeuble.

Compte tenu de l'obligation de respect de la commande publique, AQUITANIS a lancé un appel à concurrence aux fins de confier la gestion de son patrimoine susnommé.

L'Office a répondu à cet appel à concurrence et a été retenu. L'Office va donc gérer le dit-patrimoine dans les conditions prévues par le mandat de gestion, dont vous trouverez le projet en annexe.

Le mandat a été rédigé conformément aux articles R.422-15 et suivant du CCH. Il est prévu que l'Office, en sa qualité de mandataire, s'engage à mettre tous les moyens techniques, logistiques et humains pour assurer les missions de gestions locative, immobilière et financière du patrimoine confié ; et ce, dans le respect des obligations légales et réglementaires.

Ainsi, tous les actes de l'Office porteront la mention « au nom et pour le compte » du mandant AQUITANIS. Il sollicitera l'avis du mandant pour toute décision stratégique ou pour tout acte ne relevant pas de la gestion courante, il délivrera ses conseils sur les opérations d'exploitation et de gestion, il assurera la mission avec le même soin qu'il apporte à la gestion de ses logements.

Ce mandat prendra effet à compter de la prise de possession des lieux et la réception des travaux est prévue à ce jour à mi-janvier 2023.

Ce mandat a une durée de trois ans et comporte une clause de revoyure.

Une rémunération de 8% du montant des loyers recouvrés est fixée.

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

- Signer le mandat de gestion délégué du patrimoine AQUITANIS nommé Résidence ECHO sur la commune de Lagord.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Fleuret-Pagnoux", written over the printed name of the President.



MANDAT DE GESTION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

AQUITANIS – Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole - dont le siège social est établi 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro unique d'identification B 398 731 489, représenté par monsieur Jean Luc GORCE dument habilité à cet effet , agissant en qualité de Directeur Général, désigné à ces fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2018, reçue à la Préfecture de la Gironde, le 18 octobre 2018.

Ci-après dénommé « **AQUITANIS** » ou encore « **LE MANDANT** »,

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE – dont le siège social est établi 2, avenue de Varsovie Cs 10555, 17023 La Rochelle, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro unique d'identification 271 700 023, représenté par monsieur Frédéric LECLERC dument habilité à cet effet, agissant en qualité de Directeur Général, désigné à ces fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 16 septembre 2020 , reçue à la Préfecture de La Rochelle, le 21 septembre 2020.

Ci-après dénommé « **L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** » ou encore « **LE MANDATAIRE** »

EXPOSE

Aquitanis est propriétaire de deux bâtiments de logements sociaux, sur la commune de Lagord dans le département de la Charente Maritime.

Suite à un avis d'appel public à concurrence, Aquitanis a désigné l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle comme gestionnaire de ce patrimoine composé de 51 logements collectifs de type 2 à 5, sur deux bâtiments en R+4 et R+5 ainsi que 42 places de parking.

Ce patrimoine est cadastré sous les références suivantes et son état détaillé sera joint en annexe (annexe 1) :

Section AE numéro 495 :

7,9,15,17,19, rue Louis Tardy
2,10,14, rue René Dumont
1,5,17,19, allée Albert Jacquard

Section AE numéro 537

21, rue Louis Tardy
22, rue René Dumont
2 et 4, allée Albert Jacquard

Section AE numéro 509

25, rue Louis Tardy
2 et 4, allée Claudie Haigneré
30, 32, 34, 36, rue René Dumont

Vu l'autorisation préfectorale (art L.442-9 et R.442-22 du CCH) en date du XXXXX (annexe 2)

Vu la décision du Conseil d'Administration du mandant en date du XXXXX (annexe 3)

Vu la décision du Conseil d'Administration du mandataire en date du XXXXX (annexe 4)

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 : CADRE JURIDIQUE

Les parties conviennent expressément que le présent mandat est régi non seulement par la législation applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré telle que contenue dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment les articles R 442-15 et suivants mais aussi par les dispositions du Code Civil et notamment les articles 1984 et suivants pour toutes celles de ses dispositions auxquelles il n'est pas dérogé et entre autres par les stipulations ci-après.

ARTICLE 2 : DESIGNATION ET OBLIGATIONS

Le mandant donne mission au mandataire, qui accepte, de gérer et d'administrer les biens désignés ci-dessus et détaillés en annexe 1 dans les conditions fixées par le présent mandat en application des dispositions des articles L 442-9 et R 442-15 et suivants du CCH.

Le mandataire établira les documents de gestion selon ses propres modèles et règles de fonctionnement. Ils devront toutefois porter la mention « Au nom et pour le compte d'aquitanis »

Le mandataire est autorisé sous réserve d'en avoir préalablement avisé le mandant, à engager ou à mener toutes les actions en justice nécessaires à la bonne gestion des logements, objet du mandat au nom et pour le compte du mandant et à représenter le mandant devant les institutionnels et notamment DALO, CCAPEX, FSL.

Au préalable, le mandataire devra solliciter l'avis du mandant pour toute décision stratégique ou d'une manière générale ne relevant pas de la gestion courante.

Le mandant et le mandataire s'engagent à se communiquer dans un délai raisonnable les données nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations contractuelles réglementaires et professionnelles.

Le mandant transmettra tous les trimestres un tableau de bord contenant les principaux indicateurs de gestion.

Pendant toute la durée de la convention, le mandataire est tenu d'un devoir d'information et de conseil couvrant l'ensemble des opérations d'exploitation du patrimoine à l'égard du mandant.

Le mandataire s'engage à ne communiquer aucune information concernant le mandant qu'il tient de l'application de la présente convention en dehors de ce qui est requis pour l'accomplissement de sa mission, sans avoir obtenu l'autorisation expresse de ce dernier.

Le mandataire fera son affaire des obligations découlant de l'utilisation des fichiers informatiques nominatifs. La gestion informatique sera faite de façon classique selon les règles établies par le mandataire.

ARTICLE 3 : POUVOIRS

Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire afin qu'il puisse mener à bien les missions dévolues.

Les missions confiées au mandataire recouvrent les domaines de la gestion locative, de la gestion immobilière, de la gestion financière selon les modalités prévues ci- après.

1- GESTION LOCATIVE

➤ Gestion des locations

Le mandataire assurera la gestion des demandes de logements et de parkings, établira tous contrats de location et organisera le renouvellement des baux en application de la réglementation en vigueur.

Le montant des loyers sera arrêté par le mandant ainsi que leur revalorisation.

Le montant des charges sera fixé par le mandataire en accord avec le mandant.

Le mandataire assurera l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie. Pour ces derniers, il déterminera le coût de remise en état incombant au locataire suivant le barème en vigueur sur son propre patrimoine.

Concernant le contrôle annuel du respect de l'obligation d'assurance incombant aux locataires, il procédera à toutes les demandes et relances nécessaires et au besoin engagera les procédures judiciaires pour imposer le respect de cette obligation.

Il assurera toutes actions nécessaires au respect des contrats de locations, règlements intérieurs d'immeubles, à la tranquillité et à la sécurité des occupants des immeubles gérés.

➤ Attribution des logements

Avant l'attribution, le mandataire s'appuiera sur son accès SNE pour créer, mettre à jour et renouveler les demandes étudiées dans le cadre des attributions.

Il prendra en charge les radiations des attributions dans le délai réglementaire sur le SNE.

Le mandataire assurera la gestion du contingent préfectoral conformément à la réglementation et aux usages locaux.

Le mandataire procédera à l'attribution des logements au sein de sa propre Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL). Le PV de la CALEOL sera transmis après chaque commission au mandant.

Toutefois, le président de la commission d'attribution du mandant ou son suppléant désigné par elle participera avec voix délibérative aux séances des commissions d'attribution du mandataire pour ce qui concerne les logements lui appartenant.

En cas de difficultés, d'anomalies, les services attributions se mettront en relation afin de procéder aux correctifs nécessaires.

Le mandataire devra adresser deux bilans semestriels en janvier et en juillet de chaque année.

Ces bilans détailleront notamment :

- Le pourcentage d'attribution hors QPV aux personnes dites de premier quartile
- Le nombre éligible au contingent préfectoral
- Les attributions au profit des réservataires

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation conventionnelle, le mandataire se rapprochera de l'organisme réservataire pour l'exercice de son droit de désignation suivant les conditions prévues par les conventions de réservation.

Pour les logements conventionnés, la gestion sera assurée dans le respect des dispositions de la convention APL liant le mandant à l'Etat dont copie est remise au mandataire. (Annexe 5)

➤ Gestion des enquêtes statistiques obligatoires :

Le mandataire assurera les déclarations prévues par la réglementation auprès des administrations et services concernés lors du départ des locataires et procédera à toutes enquêtes, questionnaires ou statistiques de toute nature à effectuer sur les immeubles gérés.

Concernant l'enquête SLS :

Le mandataire procédera à l'enquête prévue par l'article L441-9 du CCH auprès des locataires, ainsi qu'à son exploitation. Il notifiera aux locataires concernés le montant des surloyers calculés, ainsi que les surloyers forfaitaires et indemnités pour frais de dossier (selon barème pratiqué par le mandataire) pour ceux n'ayant pas répondu à l'enquête ou dont la réponse reste incomplète après mise en demeure. Le mandataire communiquera au représentant de

l'Etat du Département, les renseignements statistiques et financiers prévus par l'article L441-10 du CCH.

Concernant l'enquête OPS :

Le mandataire communiquera au représentant de l'Etat du Département les renseignements statistiques prévus par l'article L442-5 du CCH. Pour cela il procèdera auprès des locataires à l'enquête biennale relative à l'occupation du parc. Le cas échéant, il mettra en œuvre la pénalité légale qu'il aura notifiée au préalable aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête dans le délai d'un mois.

Concernant l'enquête RPLS :

« L'article R411-3 du CCH impose aux bailleurs sociaux de transmettre chaque année avant le 1^{er} mars aux services de l'Etat des informations pour chaque logement sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers au 1^{er} janvier de l'année précédente. » Pour permettre à Aquitanis de répondre à cette obligation, le mandataire communiquera tous les ans, le 15 février au plus tard, les éléments nécessaires à cette déclaration, définis par arrêté du ministre chargé du logement. Cette communication sera effectuée sur un support numérique de type tableur.

Concernant les élections des représentants des locataires :

Le mandataire devra adresser les éléments nécessaires à l'élaboration de la liste des électeurs conformément à l'article R.421.7 du CCH.

➤ Quittancement-encaissement-décaissement

Le mandataire assurera l'émission des avis d'échéance aux termes prévus par les contrats de location, adressera les lettres de relance et délivrera les quittances et reçus représentatifs des règlements des locataires en appliquant sa procédure interne qu'il aura fait connaître au mandant.

Le mandataire recevra toutes sommes dues au mandant concernant les loyers, suppléments de loyers, charges, dépôts de garantie, indemnités de réparations locatives, indemnités d'occupation et plus généralement, il procèdera à l'encaissement de toutes sommes dont le versement trouve son origine dans l'administration des immeubles confiés à la gestion y compris les aides locatives.

Le mandataire remboursera aux locataires le dépôt de garantie, le solde de liquidation des comptes ainsi que les sommes indument perçues dans les délais et conditions fixées par la loi, les décisions de justice ou clauses contractuelles.

➤ Gestion des impayés

Le mandataire se chargera de poursuivre l'exécution forcée des créances et de pratiquer des mesures conservatoires pour le compte du mandant, il sera responsable à l'égard du mandant du recouvrement de toutes sommes dues par les locataires à quelque titre et pour quelque cause que ce soit. Et ce, jusqu'à l'exercice de toutes les procédures appropriées y compris

l'action en responsabilité de l'Etat pour refus de concours de la force publique à l'exécution d'une mesure d'expulsion.

Le mandataire représentera le mandant devant les juridictions compétentes.

En cas de mesure d'expulsion, une information du mandant sera faite.

Le mandataire décidera de l'opportunité des voies de recours sous réserve de veiller à ce que le coût des frais de procédure reste proportionné par rapport à la créance.

Il poursuivra le règlement des impayés après le départ des locataires et s'il était contraint de classer un dossier pour cause d'irrecouvrabilité devrait en justifier par un certificat motivé.

➤ Gestion des aides locatives

Le mandataire assurera la gestion des aides locatives selon ses propres procédures en accomplissant auprès des organismes payeurs des aides, toutes les démarches en vue de l'ouverture et de la révision des droits des locataires et des déclarations en cas d'impayés ; de même pour le versement des aides, la mise en place et le fonctionnement du tiers payant.

Conformément à la réglementation en vigueur, il fera son affaire de la RLS – Réduction de Loyer de Solidarité - instaurée par la Loi de finances de 2018 (article 126) y compris pour les locataires ne bénéficiant pas d'APL.

2- GESTION IMMOBILIERE

Le mandataire sera tenu d'assurer par tous moyens le maintien des immeubles dans l'état d'entretien et de réparation permettant d'assurer au locataire une jouissance paisible des lieux et s'agissant des logements dans le respect des dispositions du décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Le mandataire devra s'assurer de l'entretien, la maintenance et la mise en conformité des immeubles confiés ainsi que de leurs équipements conformément aux normes d'habitabilité et de sécurité en vigueur.

Une réunion trimestrielle pourra être organisée entre les deux parties pour faire le point sur l'état d'avancement.

➤ Concernant les travaux dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, garantie biennale et garantie décennale

S'agissant de constructions neuves, le mandataire en concertation avec le mandant s'occupera du suivi de la garantie de parfait achèvement ainsi que de la garantie décennale. Il accomplira au nom du mandant toutes démarches et recours nécessaires à la prise en charge par les responsables des désordres entrant dans le cadre de la garantie décennale ou biennale due par les entrepreneurs d'ouvrage. Il dressera un rapport d'activité tous les six mois qu'il transmettra au mandant.

➤ Concernant les travaux après sinistre

De même, il fera exécuter dès leur déclaration aux compagnies d'assurance et le cas échéant constatation d'expert, les travaux d'entretien ou de réparation urgents consécutifs à des sinistres couverts. Il dressera un rapport d'activité tous les six mois qu'il transmettra au mandant.

➤ Concernant les travaux courants

Le mandataire fera exécuter les travaux d'entretien courant dans la limite d'un budget défini chaque année en accord avec le mandant.

➤ Concernant les travaux de gros entretien, grosses réparations et amélioration

Un budget sera proposé par le mandataire suivant un plan d'action annuel ou pluriannuel ou le plan stratégique du patrimoine défini par la mandant.

Les travaux de gros entretien, grosses réparations et améliorations seront mis en œuvre et exécutés après acceptation et en concertation avec le mandant.

Le mandataire assurera toutes demandes d'autorisations, d'agréments ou d'aides financières correspondantes.

➤ Concernant les travaux de remise en état après départ des locataires

Dans la limite du budget défini annuellement en accord avec le mandant, le mandataire procédera après chaque départ de locataire aux réparations qu'il aura jugées nécessaires pour une remise en location du logement indépendamment des mentions portées dans l'état des lieux.

➤ Relations avec les entreprises

Le mandataire procédera à l'étude des devis, à la passation des contrats, commandes ou abonnements, au règlement des mémoires et factures des prestataires, architectes, entrepreneurs. Il surveillera l'exécution des prestations, missions, travaux qui lui sont confiés et assistera à toutes réunions utiles, de chantier notamment. Il assurera les réceptions liées aux contrats ou commandes passées. Le mandant pourra être amené à demander la communication des contrats pour information.

➤ Marchés

Le mandataire intégrera dans le champ de ses marchés existants le patrimoine susvisé. Le mandataire agira alors pour le compte du mandant dans le cadre de marchés nécessaires à l'exercice de ses missions dans le respect de la réglementation applicable.

Dans le cadre de nouveaux marchés, il préparera les consultations nécessaires dans lesquelles il intégrera le patrimoine, recensera les offres reçues qu'il soumettra à sa commission d'attribution en fonction des seuils. Il procédera à la passation des marchés avec les entreprises sélectionnées et veillera au respect des règles contractuelles arrêtées.

Il devra adresser les PV après commission au mandant dès que le patrimoine est concerné une fois les mentions confidentielles se rapportant à la stratégie du mandataire et au secret des affaires biffées.

Un rapport particulier d'activité sera établi tous les ans.

➤ Assurances

Le mandant souscrira les assurances relatives aux dommages aux biens. Le mandataire effectuera en temps voulu auprès de l'assureur du mandant toutes déclarations de sinistres survenus sur le patrimoine géré et prendra toutes mesures conservatoires requises pour la préservation du patrimoine et des droits du propriétaire à l'égard des tiers. Il représentera le mandant aux opérations d'expertise.

Sur la base du contrat souscrit pour la dommage ouvrage, le mandataire effectuera toutes déclarations de sinistre survenus sur le patrimoine géré et suivra la procédure adaptée. Il représentera le mandant aux opérations d'expertise.

3- GESTION FINANCIERE

Le mandataire expressément autorisé par le mandant à recouvrer les recettes et à procéder à des dépenses en son nom et pour son compte tiendra une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et des charges constatées et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat.

D'autre part, le mandataire rendra compte de sa gestion trimestriellement. Il reversera le 10 du premier mois de chaque trimestre suivant les sommes encaissées déduction faite des dépenses payées et du montant de la rémunération calculée conformément à l'article 4 du présent mandat.

Annuellement, le mandataire remettra au mandant des tableaux de bord présentant un état de la vacance, un état des loyers et charges récupérables, des impayés et frais de procédure engagés ou à engager et tous documents et informations relatifs à sa mission nécessaire à la clôture des comptes du mandant et à ses obligations déclaratives de toute nature.

Le mandataire répondra des obligations fiscales relatives à la TVA conformément aux modalités figurant dans le mandat de facturation ci-annexé (annexe 6) ainsi qu'aux obligations concernant la taxe foncière. Le mandant qui sera en charge de l'immatriculation initiale auprès des services compétents de l'Etat afin d'obtenir les numéros ministériels de chaque logement transmettra ces données au mandataire pour lui permettre d'effectuer le suivi annuel.

4 - GESTION DU PERSONNEL

Le mandataire remplira les missions en ayant recours aux services du personnel qu'il emploie et selon les conditions de travail applicables à l'entreprise et pratiquées par le mandataire. Le mandataire mettra notamment à disposition sur site un gardien et un service d'astreinte.

ARTICLE 4 : REMUNERATION

Pour l'exécution de ses missions, le mandataire recevra une rémunération de 8% des loyers recouvrés. Le règlement de cette rémunération s'effectuera par trimestrialités payables le 10 du premier mois de chaque trimestre et par compensation sur les sommes encaissées.

ARTICLE 5 : TRANSMISSION DE DOCUMENTS

Préalablement à l'entrée en vigueur de la convention, le mandataire remettra au mandant le justificatif d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre de son mandat. (Art R 442-16 du CCH)

A la date de prise d'effet de la convention, les contrats en cours ainsi que les dossiers, états, documents nécessaires à la gestion du patrimoine confié seront remis au mandataire qui s'engage à en assurer la conservation et l'actualisation pendant toute la durée de la convention et leur restitution au mandant ou toute personne désignée par lui au terme de celle-ci.

ARTICLE 6 : DUREE

Le présent mandat est conclu pour une durée de trois ans sans tacite reconduction.

En cas de résiliation anticipée, demandée par l'une ou l'autre des parties, un préavis de trois mois devra être respecté. Cette résiliation sera faite par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception.

Avant la fin de sa mission ou en cas de vente de l'immeuble confié en gestion, le mandataire procédera à :

- ✓ La reddition des comptes
- ✓ Le reversement du solde de trésorerie
- ✓ La remise des tableaux de bord mentionnés dans le mandat de gestion
- ✓ La remise de tous documents (papier et électronique) revenant au mandant
- ✓ L'information des tiers
- ✓

ARTICLE 7 : PRISE D'EFFET

Le mandat prend effet à compter du jour de la prise de possession des lieux.

ARTICLE 8 : CESSION A UN TIERS

Le présent mandat est conclue intuitu personae. Le mandataire ne peut céder ses obligations à un tiers sans autorisation expresse du mandant.

ARTICLE 9 : RESOLUTION DE LITIGES

Pour tous différends ou divergences d'interprétation relatifs à l'exécution ou à la cessation du présent mandat, les parties conviennent préalablement à la saisine de toute instance judiciaire de désigner des conciliateurs chacune en désignant un sauf à s'accorder sur le choix d'un seul dans le délai d'un mois suivant la survenance d'un litige.

A défaut de solution amiable dans un délai de trois mois, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

ARTICLE 10 : CLAUSE DE REVOYURE

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions du présent mandat, les parties pourront être amenées en cours de contrat à se rencontrer en vue d'examiner l'opportunité de l'adapter et de le compléter par avenant.

ARTICLE 11 : DOCUMENTS ANNEXES

A l'exemplaire du présent mandat remis au mandataire sont annexés :

- * (annexe 1) état détaillé du patrimoine
- * (Annexe 2) autorisation préfecture
- * (annexe 2) délibération mandant
- * (annexe 3) délibération mandataire
- * (annexe 5) convention APL
- * (annexe 6) mandat de facturation

ARTICLE 12 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, y compris la signification de tous actes, le mandant et le mandataire font élection de domicile dans leurs sièges sociaux respectifs.

Fait en deux (02) exemplaires

Sur pages

A

Le

Le Mandant *

Le mandataire *

Merci de faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé".

PROJET

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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ

Madame VILLENAVE

N°6 Actualisation du Bilan d'Investissement Prévisionnel Opération VEFA AMENITE à Dompierre

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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 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° ;

Par délibération du 24 mars 2022, le Bureau a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération « Aménité » située à Dompierre sur Mer.

L'opération de locatifs sociaux ayant évoluée, il est présenté ci-dessous une nouvelle proposition à adopter.

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.

La surface habitable totale des 26 logements est de 1 641.41 m². 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 2 848 903.80 euros HT soit 2 172 €/m² de surface habitable.

Le prix proposé pour l'acquisition des 6 logements PLSA est de 831 654.72 euros HT soit 2 522 €/m² de surface habitable.

Le prix d'acquisition proposé pour la totalité des logements est de 3 680 558.52 euros HT.

Un avis favorable du domaine sur la valeur vénale a été donné en date du 16 mai 2022 pour un montant de 3 525 126.30 € 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
Total	10	7	3	6	26

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	925 736 €	29 %
Travaux	2 160 051 €	68 %
Honoraires	77 145 €	3 %
Total	3 162 932 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE PSLA	TTC 5.5%	%
Charge foncière	263 219 €	29 %
Travaux	614 177 €	68 %
Honoraires	21 935 €	3 %
Total	899 331 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC	%
Charge foncière	1 188 955 €	29 %
Travaux	2 774 228 €	68 %
Honoraires	99 080 €	3 %
Total	4 062 263 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)	68 600 €	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)	1 457 280 €	45 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	799 332 €	25 %
Fonds propres	474 440 €	15 %
Total	3 162 932 €	100 %

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 les financements correspondants,
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements
- 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 22 JUIN 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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ
Madame VILLENAVE

N°7 Actualisation du Bilan d'Investissement Prévisionnel Opération VEFA AURORA à La Rochelle

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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 et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Vu la délibération du Bureau du 28 avril 2022 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux sur la commune de La Rochelle, résidence AURORA ;

Considérant que le projet a évolué suite au dépôt d'un PC modificatif et comprend à présent 19 logements locatifs sociaux.

La surface habitable totale des 18 logements est de 901.70 m², pour une surface utile de 984.54 m². L'opération bénéficiera d'une labélisation RT 2012-20% ainsi qu'une certification Promotelec Habitat Neuf.

Le prix d'acquisition proposé pour les 19 logements locatifs sociaux est de 2 189 €/m² de SH, soit 2 018 821.30 euros HT, prix comprenant 5 places de stationnement à 9 000 € HT /place.

Le contrat de réservation des 18 logements a été signé le 25 mai 2022, un avenant sera signé prochainement pour le logement supplémentaire.

La typologie actualisée des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	Total
T1		2	2
T 2	7	5	12
T 3	4	1	5
Total	11	8	19

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	655 851 €	29 %
Travaux	1 530 320 €	68 %
Honoraires	54 654 €	3 %
Total	2 240 825 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)	66 400 €	3 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	1 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	154 000 €	11 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€ /logt)	95 000 €	
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	111 000 €	5 %
Subvention Action Logement (1 500€ /logt PLUS ; 4 000€ /logt PLAI)	48 500 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	900 935 €	40 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	511 886 €	23 %
Fonds propres	336 124 €	15 %
Total	2 240 825 €	100 %

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 l'avenant au contrat de réservation et l'acte d'acquisition des 19 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 22 JUIN 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Fleuret", written over the printed name of the president.

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 22-JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ

Madame VILLENAVE

N°8 Convention de Servitude GRDF Opération Audiard à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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 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 de l'opération « AUDIARD » Rue Annie Girardot à Dompierre sur Mer, la Société SOMELEC, missionnée par GRDF, doit intervenir pour procéder à l'étude d'une extension et d'un branchement de la canalisation gaz sur la parcelle cadastrée section BS 182.

Pour ce faire, GRDF procédera à la pose en tranchée d'une canalisation en PE d'un diamètre de 40 et d'une longueur de 95 m.

Un plan parcellaire mentionnant la bande de servitude sera annexé à la présente.

Cette servitude donne droit à GRDF et à toute personne mandatée par lui :

- ↳ D'établir à demeure, dans une bande de 4 mètres, une canalisation et ses accessoires techniques étant précisé que l'axe de la canalisation sera adapté par GRDF à l'intérieur de cette bande selon ce qu'il jugera. Dans les conditions prévues par la norme NFP98-332, aucune implantation de réseau à moins de 2 mètres de distance des arbres ne sera réalisée sans protection particulière et aucune implantation de réseau effectuée à moins de 1 mètre de distance des végétaux tels qu'arbustes en massif ou en haie.
- ↳ D'établir éventuellement une ou plusieurs conduites de renforcement dans ladite bande
- ↳ De pénétrer sur ladite parcelle en ce qui concerne les agents du bénéficiaire de la servitude ou ceux des entrepreneurs agissant pour son compte et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la surveillance, le relevé de compteurs, l'entretien, la modification, le renforcement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la ou des canalisations et des ouvrages accessoires, ainsi que ce qui pourrait en être la suite ou le prolongement.
- ↳ D'établir en limite des parcelles cadastrales les bornes de repérage et les ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaire au fonctionnement de la ou des canalisations ; si ultérieurement, à la suite d'un remembrement ou de tout autre cause, les limites venaient à être modifiées, GRDF s'engage à la première réquisition du/des propriétaires, à déplacer, sans frais pour ce(s) dernier(s), lesdits ouvrages et bornes et à les placer sur les nouvelles limites.
- ↳ D'occuper temporairement pour l'exécution des travaux de pose des ouvrages une largeur supplémentaire de terrain de 2 mètres, occupation donnant seulement droit au(x) Propriétaire(s) du fonds servant au remboursement des dommages subis dans les conditions prévues à l'article 4 de la convention.
- ↳ De procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages ou dessouchages des arbres ou arbustes nécessaires à l'implantation ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus, le bénéficiaire de la servitude disposant en toute propriété des arbres abattus. A cette fin, le(s) Propriétaire(s) de fonds servant donnera toute facilité à GRDF, comme à ses ayants droit, en ce qui concerne les droits d'accès et de passage prévus au présent article.

Le propriétaire s'engage :

- ↳ A ne procéder, sauf accord préalable de GRDF, dans la bande de 4 mètres visée à l'article 1 de la convention, à aucune modification de profil de terrain, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0.2 mètre de profondeur.
- ↳ A ne pas construire, sauf accord préalable de GRDF, dans la bande de 4 mètres visée à l'article 1 de la convention, aucun ouvrage et/ou construction.

- ↳ A s'abstenir de tout fait de nature à nuire à la canalisation, à la bonne utilisation et à l'entretien des ouvrages.
- ↳ En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de l'une ou de plusieurs des parcelles concernées, à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées par la présente convention, en obligeant expressément ledit ayant droit à la respecter en ses lieu et place ;
- ↳ En cas d'exploitation de l'une ou de plusieurs des parcelles susvisées, de mise en location ou de changement d'exploitant ou de locataire, à lui dénoncer les servitudes spécifiées ci-dessus, en l'obligeant à les respecter.

Dans tous les cas, il est nécessaire d'autoriser GRDF à faire pénétrer sur les parcelles concernées ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment autorisés par elle, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

En conséquence, la Présidente demande au membre du Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer la dite-convention de servitude entre l'Office de l'Habitat de la CDA de La Rochelle et GRDF.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ
Madame VILLENAVE

N°9 Rétrocession les Treuils

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Vu l'Acte Authentique de vente de la parcelle cadastrée AI 4 située 17 avenue du Général de Gaule en date du 6 décembre 2017 dont l'Office s'est portée acquéreur ;

Vu le permis de construire n°17010 18 0014 en date du 9 octobre 2018 pour l'édification de 10 logements locatifs sociaux au 17 de l'avenue du Général de Gaule sur la commune d'Angoulins ;

Considérant que dans le cadre du projet d'aménagement, il a été convenu, compte tenu des ouvrages publics situés sur l'espace à l'entrée du projet (abri bus, point de collecte des verres, relais poste, relais textiles) que cette partie du terrain serait rétrocédée à titre gratuit à la commune d'Angoulins.

Le plan annexé à la présente permet de visualiser la partie à rétrocéder d'une surface estimée à 110m² et cadastrée AI4p.

Il est convenu que le transfert à titre gratuit du terrain :

- Fera l'objet d'un document d'arpentage définitif afin de déterminer la surface exacte à rétrocéder
- Sera remis en état tant au niveau des espaces verts, avec un aménagement paysagé préalablement validé par la collectivité, qu'au niveau des zones imperméabilisées (béton lave enrobé, calcaire)
- Sera effective dès la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité en travaux par acte notarié

Etant précisé que l'ensemble des frais inhérents aux opérations citées ci-dessus, sera supporté par l'Office.

En conséquence, la Présidente demande aux membres du bureau :

- D'approuver le principe de rétrocession de la parcelle AI4p pour une surface estimée à 110m² entre l'Office et la commune d'Angoulins
- D'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les formalités nécessaires
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention ainsi que l'acte de rétrocession

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 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 22 JUIN 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, RAPHEL

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ

Madame VILLENAVE

**N°10 Exercice du droit de préemption sur la parcelle CV N°60 2 rue des Mimosas 17000
La Rochelle**

Date de convocation : 22 Mai 2022		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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° ;

Vu l'article L 211-2 du Code de l'urbanisme permettant la délégation du droit de préemption à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, 1^{ère}s et 6^{èmes} sous-sections réunies, du 7 mars 2008, n°288371 conditionnant la possibilité d'exercer le droit de préemption à la justification de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets de l'article L 300-1 susvisé ainsi qu'à la détermination de la nature du projet dans la décision de préemption ;

Vu la décision SFPU-2022-N°07 du 19 mai 2022 de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Office public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle pour lui permettre d'acquérir la parcelle CV 60 sis 2 rue des Mimosas à La Rochelle. Un extrait cadastral est joint à la présente délibération ;

Vu la délibération ayant pour objet la délégation du droit de préemption, du Bureau de l'Office en date du 25 mai 2022 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 3 juin 2022 ;

Considérant que l'Office a délibéré favorablement pour l'exercice du droit de préemption (la parcelle CV N°60) sur le boulevard de Sautel le 25 mai à la suite de la délégation du 19 Mai 2022 de la CDA de La Rochelle.

Considérant que l'office a présenté une demande de pièces complémentaire conformément à la réglementation et a reçu les pièces complémentaires suivantes :

- Le dossier de diagnostic technique de la maison ;
- La promesse unilatérale de vente

Il est constaté que l'état du bâti ne présente aucune difficulté particulière.

Considérant que l'Office a visité le bien immobilier le 9 juin 2022 en présence du propriétaire, de l'agence immobilière et du notaire.

Le service des domaines, nous a communiqué son estimation le 3 juin 2022. La parcelle est estimée à 305 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % hors frais d'agence.

Il est à noter que :

- **Le 18 janvier 2020** – Dans le cadre des réflexions menées et d'une démarche de concertation menées entre 2018 à 2020, a été proposé un temps fort avec la population : le forum des projets urbains Rochelais (SAUTEL et LAFOND-LE PRIEURE).
A cette occasion, était proposé un nouveau temps d'échanges pour faire un point d'étape sur les projets et une restitution des premières contributions citoyennes – Sur le panneau d'exposition utilisé pour le forum il est fait mention des 5 m de retrait sur la rive sud du boulevard de Sautel afin de mixer différents modes de déplacements sur le boulevard.
- **Le 11 mai 2022** – Dans le cadre de la modification du PLUI en cours et préalablement à l'enquête publique qui devrait démarrer en septembre 2022, les éléments essentiels

de la modification ont été présentés dans les différentes communes lors de réunions publiques. Sur le secteur Rochelais, cela s'est tenu le 11 mai dernier.
Encore une fois, l'instauration d'emplacements réservés pour les besoins du retrait de 5 m ont à nouveau été présentés à la population.

L'Office envisage d'acquérir les parcelles supplémentaires suivantes : CV54, CV55, CV56, CV57, CV58, CV59. Les services de l'Office ont réalisé une faisabilité pour construire X logements (voir faisabilité en annexe)

En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à préempter le dit-bien à 274 500 €
- Le cas échéant, d'autoriser le Directeur Général à signer un achat au maximum de l'avis des domaines c'est-à-dire 305 000 € + 10 % : 335 500 €
- Le cas échéant, d'autoriser le Directeur Général à saisir le juge de l'expropriation dans le cadre de l'exercice du Droit de préemption, dans le cas où le vendeur s'opposerait à la préemption

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 JUIN 2022

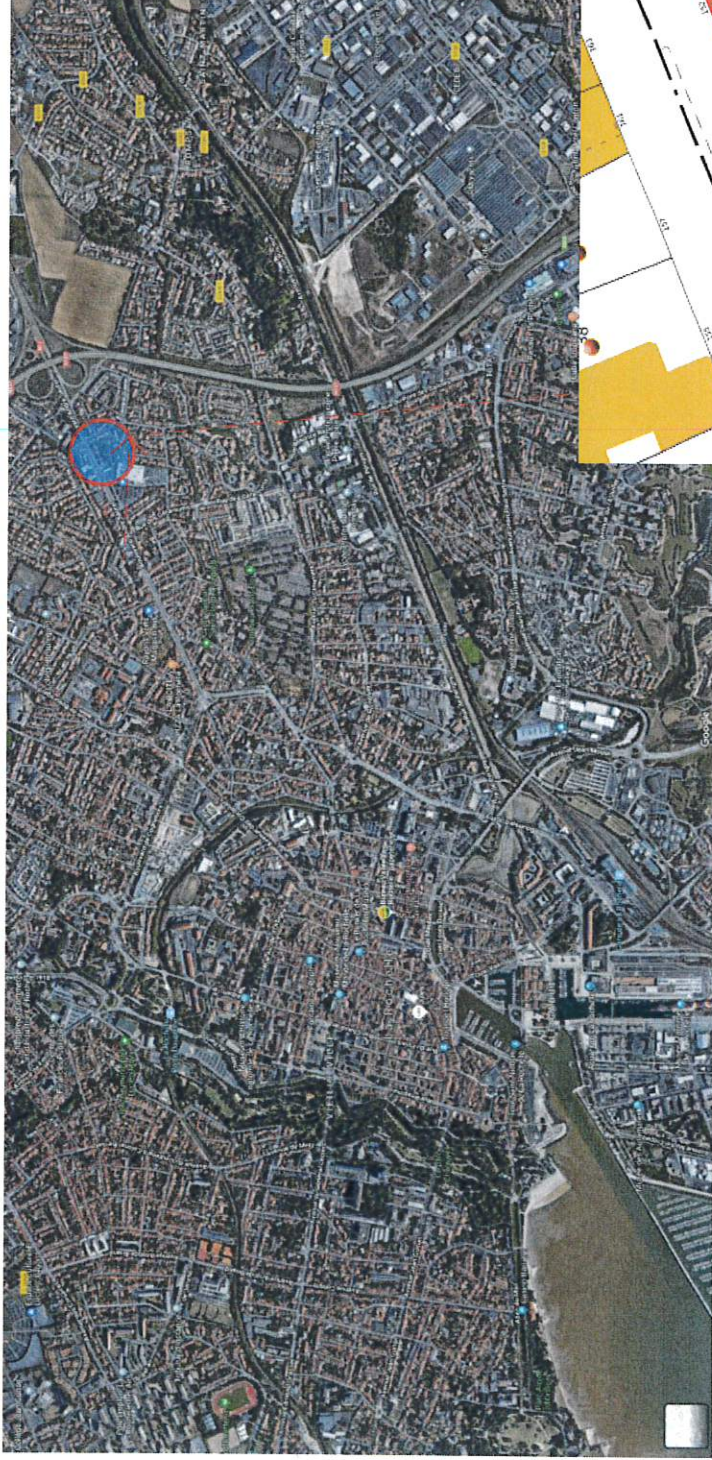


LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

FAISABILITE 140 / 154 Boulevard SAUTEL

SITUATION



ANALYSE DES RISQUES

Territoire à Risque important d'inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Oui

Cette carte (Territoires à Risques importants d'inondations - TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondations passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : événement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



Source: BRGM

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

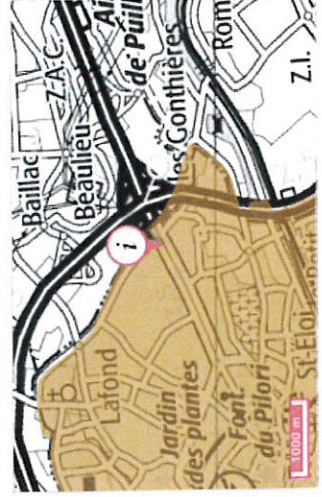
LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Oui

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

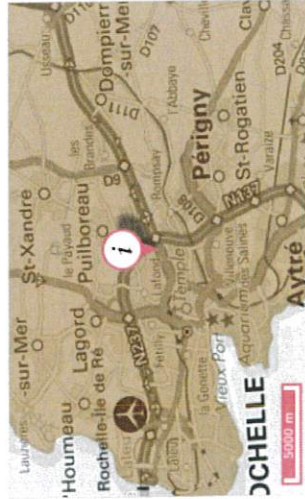
SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODERÉE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 3

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 15

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: Ministère en charge de l'environnement

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (EX-BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (CASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

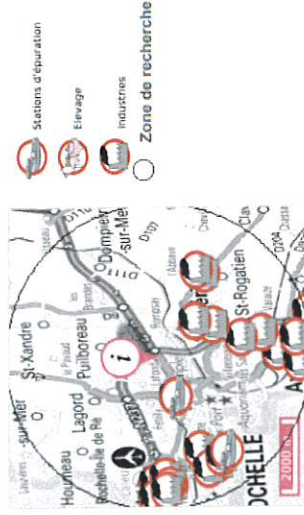
Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 24

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: Ministère en charge de l'environnement

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non

RADON

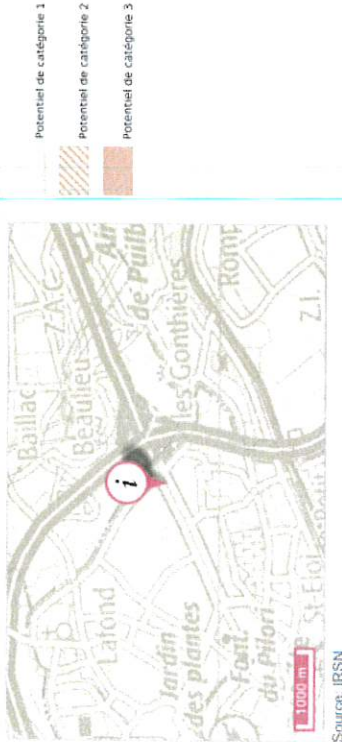
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

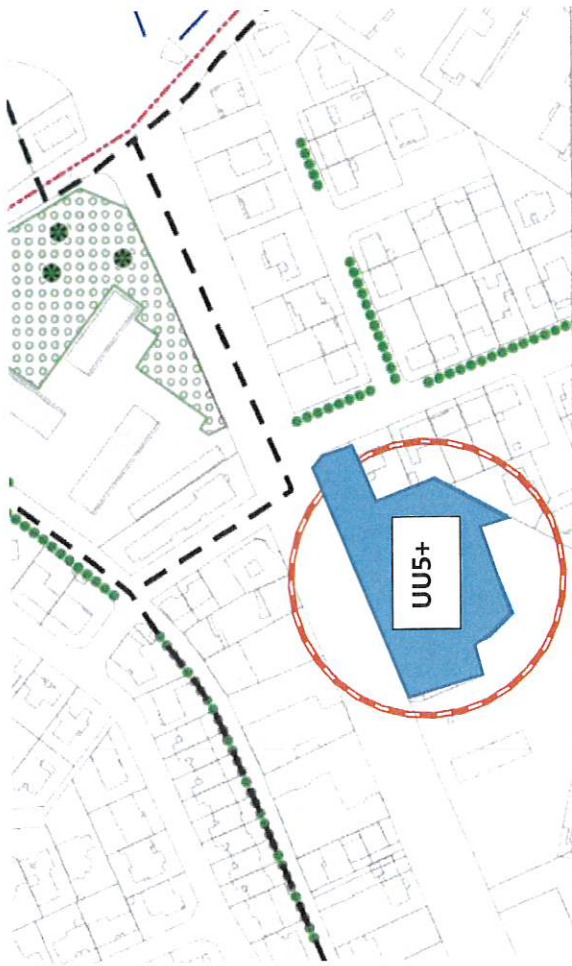
Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

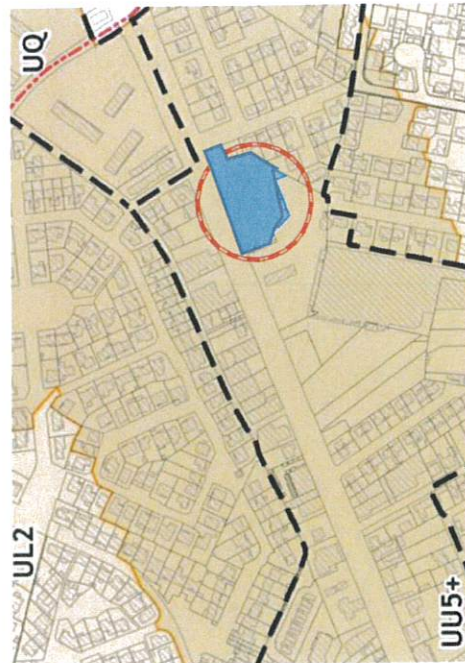
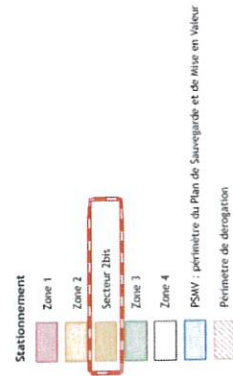
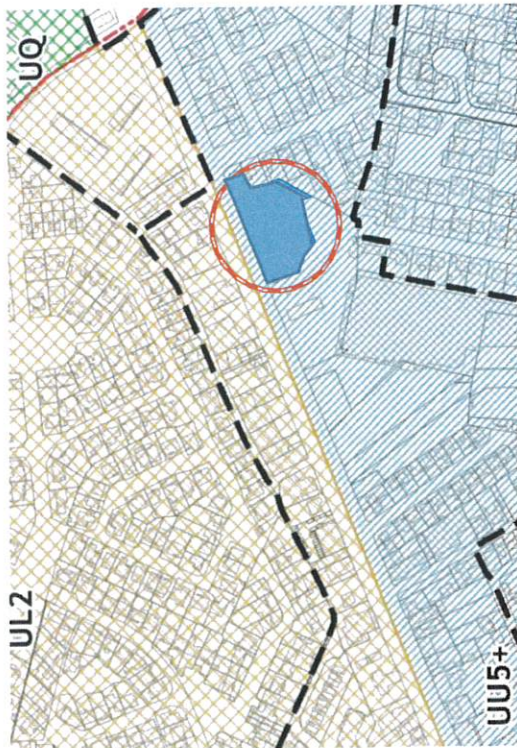
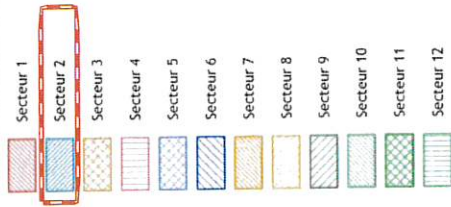
Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : Faible

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).





Secteurs de mixité sociale



ANALYSE URBAINE

Voir tableau joint

FAISABILITE

SURFACE PARCELLE		3982	m²
Bbio		1394	m²
dont pleine terre		836	m²
retrait sur boulevard (5ml sur 100m)		500	m²
recul entre 2 batiments 10m		900	m²
RESTE CONSTRUCTIBLE		1746	m²
hauteur autorisée sur devant terrain		R+3	
hauteur autorisée sur arriere terrain		R+2	
surface constructible		5500	m²
commerce		500	m²
communs locaux velo, moto, tri, technique: 6 %		330	m²
circulations halls: 10%		550	m²
logements		4120	m²
nbre de logement (56m²/logts)		74	*
* sans majoration de constructibilité : majoration sur une bande < 13m soit 8m avec le recul en R+5? Possibilité de petit logement peu profond + circulation sur 2 niveaux soit env.850 m² de T2 ou studio étudiant > 18logts T2 total 92logts.			

140/154 Boulevard SAOUEL

espaces libres à l'arrière. Préserver des espaces libres à l'arrière.

Le secteur U5+ concerne des tissus urbains mixtes situés le long de voies passantes (Bd Sautel, Robinet, Joffre, Cd Lizaick)

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Secteur 2 La Rochelle Quartiers diversifiés
sans objet
sans objet
18% de logements sociaux
dont 30% PLAI mini

30% PLS maxi
20% en Accession abordable
au dela de 10 places
1 pl par 75m² sdp
70% des places enterrees ou couvertes integrees au bati.
min:0,8 pl/lotg, max.: 2 pl/lotg

1% sdp locaux moto (min
0,6 p/ logt
0,3 p/ chambre
0,3 p/en + par logement

Répondre aux contraintes de sécurité des usages, prévenir incendie, ramassage déchets

blanche	limité à 31/s/ha
---------	------------------

Réseaux devant être raccordés au réseau public
Réseaux devant être raccordés au réseau public
Réseaux devant être raccordés au réseau public

non réglementée	inf. ou égale à 17m	largeur de la voie < 15m	largeur de la voie > 15m
UU-3-4	R+3	H < 20m (R+4) sur 50% de l'ES	H < 20m (R+4) sur 40% de l'ES

catégorie B. Modèle facade sur rue;

MODELES AUTOMATISES

La façade principale de la construction doit comporter au moins une ouverture sur rez-de-chaussée pourcentage ?

[illegible][illegible]

LIMITES SEPARATIVES

pour les modèles de catégorie A ou B
Régel 0 ou 1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou B m

pour les modèles de catégorie B
Régel 0 ou 1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou B m

l'indicateur des constructions avec > 3 m en (H-1) imprégnées sur les limites séparatives doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutifs

S'il existe sur le fond voisin des constructions imprégnées sur les limites séparatives, les nouvelles constructions doivent être adossées à un mur ou partiellement hauteur

et leur largeur.

les annexes dont H < 4 m peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives".

Catégorie 4b, les toitures terrasses n'atteignent pas le nombre d'étages maximal autorisé, elles doivent sur les façades aménagées en terrasses primitives ou par réajustement d'éléments existants, que possible sur les façades primitives, être en contact avec la voie ou une emprise publique ; Ouvrages en saillie (0,50 m de profondeur par au plus de la façade et de la toiture) : les toitures terrasses séparatives sont limitées à 2 mètres maximum, chaque niveau de la construction. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres maximum.

UV-5

35% de la parcelle en biotope	1394m ²
Dont 60%	836 m ²

