

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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE

Monsieur CURUTCHET

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 22 juin 2022 et du Bureau Exceptionnel du 25 Mai 2022

Date de convocation : 14 Juin 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° ;

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 22 Juin 2022 et du Bureau exceptionnel du 25 Mai 2022

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°2 Convention de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec la Régie de Quartier DIAGONALES pour l'éducation canine

Date de convocation : 14 Juin 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 prise au Bureau du 21 Janvier 2021 autorisant la signature de la Convention ;

Vu la convention entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et la Régie de Quartier DIAGONALES signée le 1^{er} Janvier 2021.

L'an dernier l'OPH a décidé de continuer à soutenir la régie de quartier Diagonales en continuant de verser dans sa totalité la subvention de 13 052 € au titre de l'éducation Canine.

Cette subvention a été accordée par le Conseil d'Administration pour assurer la continuité de cette mission sur l'agglomération.

En contrepartie la régie de quartier devait étendre sa mission sur les 3 quartiers prioritaires de la ville et si l'ensemble des financeurs en faisait de même.

Il est présenté le bilan d'activité ci-annexé à la présente délibération.

La Présidente demande aux membres du Bureau de bien vouloir prendre acte de ce Bilan et de reconduire le versement de la subvention à la Régie de Quartier Diagonales pour 2022 et

- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention (annexée à la présente)

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fleuret", 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°3 Mise à disposition de 10 places de parking sur le programme Utrillo à la Société JESTOCKE.

Date de convocation : 14 Juin 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° ;

À la suite de sa réhabilitation, le bâtiment d'Utrillo dispose de 197 places de parking aériennes, 8 places de parkings en sous-sol, 14 garages en sous-sol, 5 garages extérieures pour 161 logements. Malgré de multiples actions de commercialisation pour limiter la vacance des places de parking aériennes (2^{ème} place louée à 50% du loyer de base, location de place à des locataires des autres bâtiments de Mireuil ou non locataires de l'Office...), une trentaine sont toujours disponibles.

Afin de diminuer cette vacance, la société Jestocke accepterait la location de 10 places aériennes maximum dans le but de les sous-louer à des bénéficiaires pour le remisage de leur véhicule. Néanmoins, les locataires de l'Office resteraient prioritaires à la location desdites places, Jestocke s'engagera à restituer la ou les places sous un délai d'un mois.

En contrepartie de cette mise à disposition, Jestocke.com versera un loyer à l'Office dès qu'un espace est loué par trimestre échu et en fonction de la mise en exploitation des espaces confiés. Aucun loyer ne sera considéré comme dû si un des espaces n'est pas exploité.

Il propose une redevance mensuelle équivalente à 10 € TTC par place.

Afin de mettre en place ce partenariat, la Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention (annexée à la présente)

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

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

Séance du BUREAU du 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°4 Lancement de l'enquête de satisfaction

Date de convocation : 14 Juin 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° ;

La Présidente porte à la connaissance des membres du Bureau le lancement de l'enquête de satisfaction triennale (enquête réglementairement obligatoire) menée auprès des locataires de l'Office par un organisme extérieur et qui sera réalisée en 2023.

Cette démarche pour la passation du marché public par l'URHlm est groupée avec les autres bailleurs de la région avec des méthodologies différentes.

Le but de cette enquête est de :

- Mesurer le niveau de performance à chaque étape de la qualité de service
- Connaître l'importance de chaque critère de satisfaction globale afin d'établir les priorités d'actions

L'intérêt de cette enquête est également de se positionner vis-à-vis de nos collègues départementaux et régionaux.

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

- Adhérer au groupement d'achat
- à signer la convention de groupement avec l'URHLM

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE

Monsieur CURUTCHET

N°5 Clôture financière des opérations d'améliorations 2022

Date de convocation : 14 Juin 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° ;

L'activité 2021 a donné lieu à la réalisation de plusieurs opérations d'amélioration sur le patrimoine de l'Office, Monsieur le Directeur Général présente au Bureau l'arrêté des comptes de ces opérations terminées à solder :

DESIGNATION	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A130 78 TS SITES RPLCT ROBINET THERMOSTATIQUES	17 024,62 €	-	-	17 024,62 €
A109 12 LAVOISIER REFECTION ETANCHEITE	77 772,75 €	-	-	77 772,75 €
A114 19 RODIN-AMENAGEMENT KITCHENETTES	282 737,68 €	45 000,00 €	142 750,00 € (prêt) 94 987,68 € (reprise PCRC)	0,00 €
A117 10 ST MAURICE CORSAIRES - MENUIS. BOIS	171 741,76 €	-	-	171 741,76 €
A124 02 11 BIS BLETTERIE RPLCT FENETRES	42 777,64 €	-	-	42 777,64 €
A130 79 TS SITES-CHAUDIERES IND.	251 531,10 €	-	-	251 531,10 €
A130 80 TS SITES-ASCENSEURS MOTEURS	17 270,00 €	-	-	17 270,00 €
A130 81 TS SITES-ECLAIRGE PARTIES COMMUNES	72 018,89 €	-	-	72 018,89 €
A130 82 TS SITES-ADAPT. LGTS (DOUCHES)	36 130,99 €	-	-	36 130,99 €
A130 83 TS SITES-ISOLATIONS DES COMBLES	183 801,71 €	-	-	183 801,71 €
A130 84 TS SITES-CALORIFUGEAGE RESEAU HYDRAU	489 225,59 €	-	-	489 225,59 €
A19 14 MIREUI AV. GUILLET-PORTES PALIEREES ASC.	61 160,00 €	-	-	61 160,00 €
A25 15 VLS 200-REF ETANCHEITE 1&3 AV. MIRAMBEAU	87 275,27 €	-	-	87 275,27 €
A25 17 VLS 200 VANNES CHAUFF. 1&3 AV. MIRAMBEAU	61 381,69 €	-	-	61 381,69 €
A41 11 LA PALLICE S1 A S3-RPLCT CAHUFFE BAIN	43 872,79 €	-	-	43 872,79 €
A41 12 LA PALLICE S1 A S3 PORTE HALL+INTERPHONE	56 343,71 €	-	-	56 343,71 €
A5 10 LE PRIEURE-REFECT. RESEAU EU/EV	4 696,29 €	-	-	4 696,29 €
A58 15 LES SAULES-REPLACEMENT DES BALCONS	123 842,44 €	-	-	123 842,44 €
A60 05 AV. CARNOT-RPLCT CHAUDIERES	56 650,55 €	-	-	56 650,55 €
A65 06 MIREUIL 19-REFECTION BALCONS	203 240,40 €	-	-	203 240,40 €
A78 05 ARCERE-RPLCT VOLET BOIS	94 766,47 €	-	-	94 766,47 €
A82 05 PN 26-REFECTION TOITURE	105 138,02 €	-	-	105 138,02 €
A93 12 HAUTIER-TRAITEMENT SOLS COURSIVES	90 750,03 €	-	-	90 750,03 €
A93 16 HAUTIER SABLONS ADAPT PPRT	215 354,97 €	-	-	215 354,97 €
A96 09 ST MICHEL-ASCENSEURS	43 373,00 €	-	-	43 373,00 €
A97 10 ST ELOI NVEAU-REF. SOL HALLS	46 316,89 €	-	-	46 316,89 €
A97 11 ST ELOI NVEAU-RPLCT CHAUDIERES	152 649,96 €	-	-	152 649,96 €
A97 12 ST ELOI NVEAU-CREATION PARKINGS	80 220,36 €	-	-	80 220,36 €
	3 169 065,57 €	45 000,00 €	237 737,68 €	2 886 327,89 €

AUTRES ENSEMBLES	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A119 55 PARC DE LA FRANCOPHONIE RPCT COURSIVES SATELLITES	31 646,02 €	-	-	31 646,02 €
	31 646,02 €	-	-	31 646,02 €

MODIFICATIVES	DEPENSES	SUBVENTIONS	FONDS PROPRES PREALABLEMENT AFFECTES	FONDS PROPRES
A42-29 PN PLATEFORME COMPOSTAGE	33 279,79 €	14 073,43 €	33 279,79 €	-14 073,43 €
	33 279,79 €	14 073,43 €	33 279,79 €	-14 073,43 €

	DEPENSES	SUBVENTIONS	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
TOTAL GENERAL	3 233 991,38 €	59 073,43 €	237 737,68 €	2 903 900,48 €

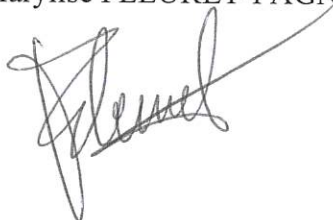
La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- arrêter l'amortissement technique de ces opérations suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- affecter la somme de 2 903 900,48 € du compte 10688 « réserves diverses » au compte 10671 « excédent affecté à l'investissement - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

**N°6 Bilan d'investissement prévisionnel VEFA Opération Tranche 4 Zac de la Gare à
Dompierre sur Mer**

Date de convocation : 14 Juin 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° ;

La société immobilière BOUYGUE IMMOBILIER a proposé à l'Office d'acquérir 63 logements locatifs sociaux, 3 logements PLSA et 69 places de stationnement aériennes en VEFA dans son opération située dans la tranche 4 de la ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE SUR MER.

L'opération est prévue à la programmation 2022.

La surface habitable totale des 63 logements sociaux est de 4 481.40 m², celle des logements PLSA est de 322.80 m². L'opération bénéficiera d'une labélisation BDNA.

Le prix d'acquisition proposé pour la totalité des 66 logements et les 69 places de stationnement aériennes est de 10 500 000 € HT. Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Total
T 2	4	4	6		14
T 3	9	15	5		29
T 4	16	1	1	3	21
T 5	2				2
Total	31	20	12	3	66

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	3 158 207 €	29 %
Travaux	7 369 150 €	69 %
Honoraires	173 702 €	2 %
Total	10 701 059 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)	166 000 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	406 000 €	6 %
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	235 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	295 000 €	3 %

Subvention Action Logement (1 500€ /logt PLUS ; 4 000€ /logt PLAI)	126 500 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	5 059 792 €	47 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	2 790 628 €	26 %
Fonds propres	1 605 159 €	15 %
Total	10 701 059 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE PSLA	TTC 5.5%	%
Charge foncière	257 474 €	27 %
Travaux	600 772 €	64 %
Honoraires et frais de commercialisation	80 098 €	9 %
Total	938 344 €	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-accédant.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente maximum des logements PSLA selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix de vente HT au m² de SU	Prix de vente HT	Prix de Vente TTC Total
D01	T4	108,7	114,70	3 092 €	354 652 €	374 158 €
D02	T4	105,9	111,90	3 092 €	345 995 €	365 025 €
D03	T4	108,2	114,20	3 092 €	353 106 €	372 527 €
TOTAL		322.80	340.80		1 053 753 €	1 111 710 €

La durée de location qui sera proposée par l'Office pour les logements est de 2 ans après l'entrée dans les lieux. Les locataires pourront lever l'option d'achat après 6 mois de location.

Le prix de vente des logements indiqué ci-dessus sera diminué de 1% par année de location avant la levée d'option.

Durant la phase locative, les locataires devront payer une redevance comprenant une part locative avec un prix au m² (basée sur les plafonds de loyer PLS) et une part acquisitive, le tout ne dépassant pas le taux d'endettement maximum du locataire accédant.

La future mensualité de l'accédant ne devra pas être supérieure au montant de la redevance payée pendant la phase locative.

La part acquisitive comprise dans la redevance sera déduite du prix de vente lors de la levée d'option ou bien restituée dans le cas contraire.

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
- signer les contrats préliminaires de location-accession des logements aux prix établis ci-dessus,
- 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 11 Juillet 2022



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°7 Bilan d'investissement prévisionnel VEFA Opération Usufruit Locatif Social à Clavette

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du Bureau en date du 19 janvier 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA ULS Clavette ;

Dans sa séance du 19 janvier 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA en ULS (usufruit locatif social), pour une durée de 20 ans, de 12 logements collectifs dans son opération « La Renaudière » Rue du Grand Chemin à CLAVETTE.

Le projet a évolué pour des raisons économiques et comprend à présent 6 logements locatifs sociaux.

La surface habitable totale des 6 logements est de 357.54 m². L'opération bénéficiera d'une labélisation RT 2012-20% ainsi qu'une certification Promotelec Habitat Neuf.

Le prix d'acquisition proposé pour l'usufruit de ces logements sur 20 ans est de 930 € HT /m² de surface habitable, soit 332 512.20 € HT. Ce prix comprend également une place de stationnement aérienne par logement.

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

L'avenant au contrat de réservation sera signé prochainement.

La typologie actualisée des logements est la suivante :

	PLS	Total
T 2	2	2
T 3	4	4
Total	6	6

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	109 729 €	29 %
Travaux	256 034 €	68 %
Honoraires	12 802 €	3 %
Total	378 565 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêt CDC PLS (18 ans)	378 565 €	100 %
Total	378 565 €	100 %

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer l'avenant au contrat de réservation,
- 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 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

**N° 8 Régularisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération
CARRE DES PLUMES à Puilboreau**

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du 28 avril 2022 du Bureau portant validation l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 12 logements locatifs sociaux sur la commune de Puilboreau ;

Dans sa séance du 28 avril 2022, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 12 logements locatifs sociaux sur la commune de Puilboreau, Lotissement « Le Carré des Plumes ».

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	340 766 €	21 %
Travaux	1 086 409 €	68 %
Honoraires	170 440 €	11 %
Total	1 597 615 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	33 200 €	2 %
Subvention Etat PLAI adapté (13 980 €/logt)	13 980 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€/logt PLUS ; 11 914€/logt PLAI)	96 968 €	11 %
Subvention CDA PLAI adapté (3 000 €)	3 000 €	
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	60 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	58 000 €	3 %
Subvention Action Logement (1 500€/logt PLUS ; 4 000€/logt PLAI)	25 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	728 947 €	46 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	278 878 €	17 %
Prêt Action Logement PLUS/PLAI/PLS	60 000 €	3 %
Fonds propres	239 642 €	15 %
Total	1 597 615 €	100 %

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

- un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total de **1 007 825 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	442 504 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A

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

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	146 718 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	125 946 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 %

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

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	83 427 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	102 829 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 %

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

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	57 668 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	48 733 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

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

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

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

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

**N° 9 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération
POTEAU-CHEVALIER à Périgny**

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du 23 septembre 2021 du Bureau portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 9 logements locatifs sociaux ALLEE DU POTEAU et FIEF DES 4 CHEVALIERS ;

Dans sa séance du 23 septembre 2021, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 9 logements locatifs sociaux ALLEE DU POTEAU et FIEF DES 4 CHEVALIERS sur la commune de PERIGNY.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	318 558 €	20 %
Travaux	1 135 769 €	72 %
Honoraires	123 614 €	8 %
Total	1 577 941 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	24 900 €	2 %
Subvention CDA production (6 914€/logt PLUS ; 11 914€/logt PLAI ; 3 914 €/logt PLS)	74 226 €	9 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	45 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	46 000 €	4 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	846 460 €	54 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	249 164 €	16 %
Fonds propres	236 691 €	15 %
Total	1 577 941 €	100 %

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

- un Contrat de Prêt composé de 6 Lignes du Prêt pour un montant total de **1 095 624 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	551 812 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 %

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

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	165 892 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	177 470 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

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

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	83 272 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	80 105 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>

Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	37 073 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N° 10 Validation des prix de vente PSLA Opération AMENITE à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du 22 juin 2022 N°6 portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PLSA dans son opération intitulée « Aménité » située Avenue de la Gare à Dompierre Sur Mer.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente des logements PSLA selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix de vente HT au m ² de SU	Prix de vente HT	Prix de Vente TTC Total
B001	T2	43,2	49,20	3 092 €	152 126 €	160 493 €
B002	T3	58,31	64,31	3 092 €	198 847 €	209 783 €
B003	T3	63,9	69,90	3 092 €	216 131 €	228 018 €
B101	T2	43,55	55,25	3 092 €	170 833 €	180 229 €
B102	T3	57,2	73,10	3 092 €	226 025 €	238 457 €
B103	T3	63,6	77,30	3 092 €	239 012 €	252 157 €
TOTAL		329.76	389.06		1 202 974 €	1 269 137 €

La durée de location qui sera proposée par l'Office pour les logements est de 2 ans après l'entrée dans les lieux. Les locataires pourront lever l'option d'achat après 6 mois de location.

Le prix de vente des logements indiqué ci-dessus sera diminué de 1% par année de location avant la levée d'option.

Durant la phase locative, les locataires devront payer une redevance comprenant une part locative avec un prix au m² (basée sur les plafonds de loyer PLS) et une part acquisitive, le tout ne dépassant pas le taux d'endettement maximum du locataire accédant. La future mensualité de l'accédant ne devra pas être supérieure au montant de la redevance payée pendant la phase locative.

La part acquisitive comprise dans la redevance sera déduite du prix de vente lors de la levée d'option ou bien restituée dans le cas contraire.

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

- valider les propositions faites,
- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,

- signer les contrats préliminaires de location-accession des logements aux prix établis ci-dessus,

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 2022



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

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

Séance du BUREAU du 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°11 Actualisation des prix de vente PSLA Opération La MALADRERIE à Angoulins

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du 29 avril 2021 N°5 portant sur le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 4 logements locatifs sociaux et 3 logements PLSA dans son opération intitulée « la Maladrerie » située à ANGOULINS.

Vu la délibération du 28 avril 2022 N°8 portant sur la fixation des prix de vente PSLA de l'opération de construction de 3 logements PLSA dans son opération intitulée « la Maladrerie » située à ANGOULINS.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider la mise à jour des prix de vente des logements PSLA selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surfaces Utiles	Prix au m ² HT de SU	Prix de vente HT	Prix de Vente TTC Total
Lot 5	T4	79,99	89.06	2 977 €	265 132 €	279 714 €
Lot 6	T4	80,01	89.55	2 977 €	266 590 €	281 253 €
Lot 7	T4	79,96	89,41	2 977 €	266 174 €	280 813 €
TOTAL		239.96	268.02		797 896 €	841 780 €

La durée de location qui sera proposée par l'Office pour les logements est de 2 ans après l'entrée dans les lieux. Les locataires pourront lever l'option d'achat après 6 mois de location.

Le prix de vente des logements indiqué ci-dessus sera diminué de 1% par année de location avant la levée d'option.

Durant la phase locative, les locataires devront payer une redevance comprenant une part locative avec un prix au m² (basée sur les plafonds de loyer PLS) et une part acquisitive, le tout ne dépassant pas le taux d'endettement maximum du locataire accédant. La future mensualité de l'accédant ne devra pas être supérieure au montant de la redevance payée pendant la phase locative.

La part acquisitive comprise dans la redevance sera déduite du prix de vente lors de la levée d'option ou bien restituée dans le cas contraire.

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

- valider les propositions faites,
- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,
- signer les contrats préliminaires de location-accession des logements aux prix établis ci-dessus,

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°12 Actualisation du Bilan d'investissement prévisionnel Opération ATRIA à Aytré

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du 23 septembre 2021, validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition de 18 logements collectifs en VEFA dans son opération située rue de l'Yser à AYTRE ;

Un avenant au contrat de réservation des logements sera signé prochainement pour ajuster le prix d'acquisition des logements à hauteur de 2 050 000 euros HT.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	667 359 €	30 %
Travaux	1 557 172 €	68 %
Honoraires	55 613 €	2 %
Total	2 280 144 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	49 800 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€/logt PLUS ; 11 914€/logt PLAI ; 3 914 €/logt PLS)	142 452 €	10 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	90 000 €	
Subvention CDA PLAI minoré	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	82 000 €	4 %
Subventions Action logement	36 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	939 648 €	41 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	545 242 €	24 %
Prêts Action logement	36 000 €	1 %
Fonds propres	342 022 €	15 %
Total	2 280 144 €	100 %

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

- poursuivre l'opération,
- signer l'avenant au contrat de réservation des logements avec Edouard Denis et l'acte d'acquisition sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°13 Actualisation du bilan d'investissement Opération FLORILEGE à La Rochelle

Date de convocation : 14 Juin 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 la délibération du 23 septembre 2021, le Bureau de l'Office validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition de 4 logements collectifs en VEFA dans son opération « Résidence FLORILEGE » située rue Anne Forestier à La Rochelle (quartier LALEU).

Un avenant au contrat de réservation des logements sera signé prochainement pour ajuster le prix d'acquisition des logements à hauteur de 494 389 euros HT soit 2 258 €/m² de surface habitable.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	161 792 €	29 %
Travaux	377 514 €	68 %
Honoraires	16 179 €	3 %
Total	555 484 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAII (8 300€/logt)	8 300 €	2 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS ; 11 000€ /logt PLAII ; 3 000 €/ logt PLS)	26 000 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	20 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€/logt PLAII)	17 000 €	3 %
Subventions Action Logement	7 000 €	1 %
Prêts Action Logement	24 000 €	4 %
Prêts CDC PLUS/PLAII/PLS (40 ans)	272 962 €	49 %
Prêts CDC PLUS/PLAII/PLS foncier (50 ans)	96 900 €	18 %
Fonds propres	83 323 €	15 %
Total	555 484 €	100 %

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

- poursuivre l'opération,
- signer l'avenant au contrat de réservation des logements avec Edouard Denis et l'acte d'acquisition sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 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 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente en Visio Conférence

Autres membres présents :

Madame GILLE,
Messieurs CANTIN, PEREZ, RAPHEL

Absents et excusés :

Madame VILLENAVE
Monsieur CURUTCHET

N°14 Convention de servitude ENEDIS Opération Audiard à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 14 Juin 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° ;

Dans le cadre de l'opération « ZAC DOMPIERRE EFGH » : et plus particulièrement l'îlot E situé rue Louis Audoin Dubreuil et l'îlot H rue Pierre Loti à Dompierre, la Société ALLEZ et Cie missionnée par ENEDIS, doit intervenir pour le passage du réseau électrique de distribution publique, sur les parcelles cadastrées section BV 236, BV 268, BV 233, BV 262 et BV 266.

Plusieurs plans parcellaires mentionnant la bande de servitude seront annexés aux présentes conventions :

Ces servitudes donnent droit à ENEDIS et à toute personne mandatée par lui, les droits suivants :

- ↳ - **Pour l'îlot E** : Etablir à demeure dans une bande de 2 mètres de large, 5 canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 55.5 mètres ainsi que ses accessoires.
- **Pour l'îlot F** : Etablir à demeure dans une bande de 2 mètres de large, 2 canalisations souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 73 mètres ainsi que ses accessoires.
- **Pour l'îlot H** : Etablir à demeure dans une bande de 2 mètres de large, 5 canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 55.5 mètres ainsi que ses accessoires.
- ↳ Etablir si besoin des bornes de repérage
- ↳ Encastrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires, dans un mur, un muret, ou une façade
- ↳ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.
- ↳ Etablir si besoin des bornes de repérage
- ↳ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessous et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc...)

Dans tous les cas, il est nécessaire d'autoriser ENEDIS à faire pénétrer sur les parcelles concernées ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui.

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer cette nouvelle convention de servitude entre l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle et ENEDIS et donne mandat irrévocable en l'Office Notarial de Maître Françoise ARLOT pour signer toute acte authentique réitérant les présentes.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 Juillet 2022



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

