



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221019-BU22101901_1-DE
Reçu le 24/10/2022

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 19 OCTOBRE 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ, RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 21 Septembre 2022

Date de convocation : 19 Septembre 2022		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	6	Suffrages exprimés :	6
Quorum :	4	Pour l'adoption :	6
		Contre l'adoption :	0

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° ;

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 21 Septembre 2022.

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

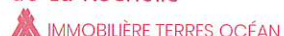


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Octobre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221019-BU22101902_2-DE
Reçu le 24/10/2022

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 19 OCTOBRE 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ, RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°2 Droit de Passage commune de Périgny

Date de convocation : 19 Septembre 2022		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	6	Suffrages exprimés :	6
Quorum :	4	Pour l'adoption :	6
		Contre l'adoption :	0

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

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

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

La Présidente expose aux membres du bureau que :

Par courrier du 23 juin 2022, Monsieur FOURNIER Frédéric, propriétaire de la parcelle AK 49 – 10 route d'Aytré 17180 PERIGNY a sollicité l'office pour demander le raccordement de sa maison, suite à son extension, à notre réseau d'assainissement, parcelle AK 349.

Les travaux de raccordement seront réalisés à la charge exclusive de Monsieur FOURNIER et devront être effectués par une entreprise qualifiée de son choix, deux constats avant et après travaux devront être établis contradictoirement.

Le plan de récolement existant devra être modifié par un géomètre, à la charge exclusive de Monsieur FOURNIER qui devra nous fournir une copie par fichier informatique.

Les frais de notaire pour acter la convention de servitude seront également à sa charge.

Il est proposé aux membres du Bureau de statuer sur cette autorisation et de fixer l'indemnité de passage à 1 500.00 Euros TTC.

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de servitude et tous les documents s'y rapportant.

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



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

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221019-BU22101903_3-DE
Reçu le 24/10/2022

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 19 OCTOBRE 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ, RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°3 Mise à jour de l'emprunt construction du Commerce à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 19 Septembre 2022		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	6	Suffrages exprimés :	6
Quorum :	4	Pour l'adoption :	6
		Contre l'adoption :	0

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 la délibération du Bureau n°15 en date du 23 septembre 2021 venant valider les caractéristiques de l'emprunt pour financer la construction d'un commerce rue du Général de Gaulle à Dompierre.

Le prêt initialement prévu auprès de la Caisse d'Epargne n'a pas pu être mobilisé dans les 90 jours suivant l'acceptation de l'offre en raison d'une absence de garantie d'emprunt. La Caisse d'Epargne a émis une nouvelle offre sans nécessité de garantie mais avec un taux réévalué à la hausse.

L'Office a en parallèle consulté le Crédit Agricole et le taux proposé est plus avantageux sur la durée de prêt souhaitée, soit 25 ans.

Les caractéristiques de l'emprunt Crédit Agricole pour financer la construction du commerce sont les suivantes :

Caractéristiques	Prêt Crédit Agricole
Montant du capital	198 180 €
Durée du prêt	25 ans
Périodicité des échéances	trimestrielle
Profil des échéances	Echéances constantes
Taux fixe	2.23%
Base de calcul des intérêts	360/360
Profil d'amortissement	progressif
Frais de dossier	198.18 €
Indemnité de remboursement anticipé	Indemnités actuarielles et de gestion
Versement des fonds	10% dans les 6 mois après signature du contrat et le solde dans les 6 mois suivants

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

- signer le Contrat de Prêt et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- poursuivre l'opération.

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



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

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221019-BU22101904_4-DE
Reçu le 24/10/2022

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 19 OCTOBRE 2022

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE,

Messieurs CANTIN, CURUTCHET, PEREZ, RAPHEL

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°4 Bilan d'investissement prévisionnel réhabilitation des 3 établissements gérés par le CCAS.

Date de convocation : 19 Septembre 2022		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	6	Suffrages exprimés :	6
Quorum :	4	Pour l'adoption :	6
		Contre l'adoption :	0

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 le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;

Le CCAS de La Rochelle est gestionnaire de plusieurs établissements situés sur la commune de La Rochelle, dont le Champs de Mars, Massiou et Les Minimes.

L'établissement du Champs de Mars, construit en 1967, comprend une résidence autonomie ainsi qu'un EHPAD. Il compte 58 studios et 32 chambres, loge 90 résidents pour une superficie de 4 594 m². Le bilan énergétique de l'immeuble est étiqueté F.

L'établissement Massiou, construit en 1995, est un EHPAD. Il compte 48 chambres pour 48 résidents pour une superficie de 2 467 m². Le bilan énergétique de l'immeuble est étiqueté D.

L'établissement des Minimes est un EHPAD construit en 1987 qui comprend 60 chambres et 4 logements temporaires pour 64 résidents. L'immeuble, d'une superficie de 3 452 m² est étiqueté E dans son bilan énergétique.

Le CCAS souhaite réaliser une réhabilitation de ces 3 établissements, et peut prétendre au dispositif de financement SEGUR mis en place par l'Etat et l'Union Européenne pour soutenir ces investissements. Des subventions peuvent en effet être mobilisées pour financer les travaux jusqu'à 60% et la maîtrise d'œuvre associée jusqu'à 80%. La programmation 2022 du SEGUR étant déjà finalisée, nos dossiers seront instruits par l'ARS du département sur la programmation 2023-2024.

En parallèle, nous répondront à nos obligations issues du décret tertiaire concernant les réhabilitations énergétiques. A cet effet plusieurs audits et diagnostics ont été réalisés en mai 2021, avril et juin 2022 pour estimer les travaux nécessaires et les solutions possibles pour répondre aux obligations issues du décret.

Selon le planning prévisionnel, les travaux devraient démarrer au 3^{ème} trimestre 2024 pour une durée de 14 mois.

CHAMPS DE MARS :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Travaux	2 122 387 €	86 %
Honoraires	312 874 €	13 %
Divers	19 973 €	1 %
Total	2 455 234 €	100 %

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention CNSA	1 515 152 €	62 %
Prêt bancaire taux fixe 25 ans	565 834 €	23 %
Fonds propres (reprise PCRC)	374 248 €	15 %
Total	2 455 234 €	100 %

MASSIOU :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Travaux	728 592 €	85 %
Honoraires	119 915 €	14 %
Divers	6 698 €	1 %
Total	855 205 €	100 %

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention CNSA	524 507 €	61 %
Prêt bancaire taux fixe 25 ans	200 340 €	24 %
Fonds propres (reprise PCRC)	130 358 €	15 %
Total	855 205 €	100 %

LES MINIMES :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Travaux	1 671 745 €	86 %
Honoraires	250 487 €	13 %
Divers	15 680 €	1 %
Total	1 937 912 €	100 %

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention CNSA	1 194 856 €	62 %
Prêt bancaire taux fixe 25 ans	447 662 €	23 %
Fonds propres (reprise PCRC)	295 394 €	15 %
Total	1 937 912 €	100 %

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

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements ;

- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

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



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

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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