



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221124-BU22112401_1-DE
Reçu le 29/11/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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 exceptionnel du 19 Octobre 2022

Date de convocation : 18 Octobre 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 exceptionnel du 19 Octobre 2022.

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

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



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221124-BU22112402_2-DE
Reçu le 29/11/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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 Rapport de non-valeurs Novembre 2022

Date de convocation : 18 Octobre 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° ;

Exposé des motifs

Considérant l'irrecouvrabilité de certaines créances.

Considérant la décision antérieure prise par l'Office, de passer en non-valeurs les dossiers inférieurs à 120 €, les dettes prescrites depuis plus de 5 ans et dont le recouvrement était impossible, les dettes des locataires partis ayant des ressources non saisissables (RSA, AAH, prestations familiales ...).

Pour mémoire. Les non-valeurs 2021 s'élevaient à 224 172.58 €. En mars 2022 il a été de passer en non-valeur 155 948.92 €.

Et pour information, les certificats d'irrecouvrabilité sont délivrés par les deux cabinets de recouvrements dument mandatés par l'office.

Délibération

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un montant total **de 184 319.19 €** référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
2010954	3 827,00 €	CI OR du 21/03/2022
2016477	817,38 €	Remise gracieuse
2009576	5 272,66 €	CI OR du 30/03/2022
2009746	4 700,21 €	CI OR du 03/12/2021 - AAH
2006129	357,02 €	CI OR du 14/02/2022
2009328	156,15 €	Fin de saisie
2003985	3 287,81 €	DCD - renonciation à succession
2006392	2 518,43 €	Pas d'actif suffisant COURRIER DOMAINES
2013626	649,60 €	Succession vacante
8711014	774,71 €	Renonciation à succession
2013994	2 833,15 €	CI Ordu 13/04/2022
2015230	1 720,02 €	Renonciation à succession
2002858	1 110,82 €	Prescription
2007000	6 175,50 €	CI OR du 13/04/2022
2013051	5 907,37 €	CI OR du 25/04/2022
L/2009330	4 022,67 €	CI OR du 14/04/22 Mr incarcéré
L/2010954	3 827,00 €	CI OR du 21/03/2022
L/2009124	2 547,18 €	CI OR du 17/05/2022
L/2011724	298,75 €	Succession vacante
L/2014353	449,87 €	MME DCD - renonciation à succession
L/2015849	1 213,63 €	MME DCD - renonciation à succession
L/6903001	1 889,00 €	CI OR du 28/06/22
L/2015022	445,00 €	CI OR du 01/07/22
L/9502016	3 503,57 €	Renonciation à succession

L/2010264	11 093,46 €	NPAI
L/2007978	3 834,01 €	CI OR du 16/08/2022
L/2013964	406,04 €	CI OR du 16/08/2022
L/2009599	808,75 €	CI OR du 16/08/2022
L/2011477	853,63 €	CO OR du 16/08/2022
L/2010943	94,92 €	Annulation frais de poursuite
L/9805011	1 932,26 €	Fin de saisie prescription
L/2009296	11 050,92 €	MME DCD - renonciation à succession
L/2007625	10 922,51 €	CI OR du 23/08/22 - RSA
L/9903055	2 890,34 €	CI OR du 26/08/22
L/2012798	4 047,66 €	Insolvable
L/2014863	1 680,20 €	CI OR du 23/08/2022
L/2009876	140,00 €	CI OR du 18/08/2022
L/2011752	3 763,26 €	CI OR du 18/08/2022
L/2008562	15,47 €	CI OR du 18/08/2022
L/9501021	9 648,49 €	CI OR du 18/08/2022
L/2013877	9 167,65 €	CI OR du 22/09/2022
L/2013739	782,65 €	CI OR du 09/06/2022
L/2014767	7 523,44 €	CI OR du 16/08/2022
L/2004811	5 775,44 €	CI OR du 14/11/2017
L/2006686	3 407,18 €	CI OR du 14/11/2017
L/2007092	81,27 €	CI OR du 14/11/2017
L/2001389	7 962,43 €	MME DCD - renonciation à succession
L/2013783	3 410,74 €	Mr DCD - renonciation à succession
L/2016144	194,94 €	CI OR du 05/10/2022
L/2015379	1 886,70 €	CI OR du 05/10/2022
L/2003175	2 396,99 €	CI OR du 06/10/2022
L/2012958	10 165,77 €	CI OR du 12/10/2022
L/2013051	5 907,37 €	CI OR du 25/04/2022
L/2010178	4 170,20 €	NPAI
	184 319,19 €	

Il est rappelé aux administrateurs que cette procédure a uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité des créances jugées irrécouvrables, mais qu'elle n'éteint pas la dette. Le responsable du service recouvrement doit donc continuer les poursuites au cas où cela deviendrait possible.

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 14 030,32 € au cours de ces 6 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PERIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECOUVREMENT sur Non-Valeur
2017	345 260.62	2 260.91
2018	354 219.01	2 026.09
2019	233 054.46	1 812.78
2020	227 702.76	2020,00
2021	213 883.42	4 500.54
2022	340 268.11	1 410.00
	1 530 069.19	14 030.32

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à admettre les sommes restantes à recouvrer en non-valeur
- D'autoriser le Directeur Général à présenter au bureau des dossiers d'admissions en non-valeur concernant des locataires : ayant quitté l'office, qui sont décédés avec des héritiers ayant renoncé à la succession ou sans héritiers, des commerces en situation de liquidation judiciaire, et des locataires partis non saisissables ou introuvables.

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



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

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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 Convention partenariat Bailleurs Sociaux/SDIS

Date de convocation : 18 Octobre 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 loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 article 20 modifiant la rédaction de l'article 24-II h) de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article L 272-1 du Code de la sécurité intérieure ;

Considérant que depuis plusieurs années, les Bailleurs sociaux veillent à assurer la sécurité de leur patrimoine immobilier.

Considérant que pour se faire, les Bailleurs sociaux ont mis en place des systèmes de fermetures d'immeuble qui ont provoqué plusieurs problèmes pour certaines professions d'urgence, mises en difficulté dans l'exercice de leur fonction par manque de praticité des accès.

Considérant qu'en effet, un nombre conséquent d'entrées d'immeubles est sécurisé par le système de verrouillage VIGIK®.

Cette situation place aujourd'hui le SDIS 17 en difficulté, faute pour eux de pouvoir intervenir dans des temps acceptables, notamment la nuit, au regard de la notion d'urgence. Cela les contraint à devoir parfois fracturer les ouvrants des portes palières ou celles situés en façade.

Considérant que le SDIS sollicite aujourd'hui les Bailleurs sociaux afin de trouver une solution pour permettre d'étendre aux sapeurs-pompiers des deux casernes qui défendent l'Agglomération de La Rochelle l'accès au système VIGIK® dont ils sont équipés.

Considérant que la convention projetée vise à établir un partenariat renforcé entre le SDIS 17 et les bailleurs sociaux à savoir, l'OPH CDA DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, HABITAT17 et IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT.

Considérant que cette convention aura le périmètre suivant :

- La Rochelle
- Lagord
- Puilboreau
- L'Houmeau
- Saint-Xandre
- Esnandes
- Marsilly
- Nieul sur Mer
- Villedoux
- Dompierre sur Mer
- Périgny
- Aytré
- Saint Rogatien
- La Jarne

- Clavette

Considérant que le matériel nécessaire au SDIS 17 (badges, entretoises murales, abonnement, badge service...) fera l'objet d'une convention de groupement de commandes entre bailleurs sociaux.

La validation de la constitution du groupement de commandes sera présentée au prochain Conseil d'Administration.

Considérant que l'Office sera facturé par le prestataire qui fournira le matériel nécessaire et refacturera aux autres bailleurs sociaux.

Considérant qu'en contrepartie de cette prise en charge financière, le SDIS s'engage à effectuer chaque année des exercices et formations pour les agents des bailleurs sociaux ainsi qu'à apporter toute réponse aux questions portant sur le plan opérationnel et prévention incendie concernant les immeubles, propriétés des bailleurs.

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

- Signer la convention entre les bailleurs sociaux et le SDIS,
- Effectuer toute démarche utile à la réalisation de la convention.

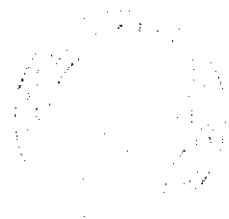
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Novembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération
MILTONIA à Périgny**

Date de convocation : 18 Octobre 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°5 en date du 24 mars 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PSLA, RUE DES GARDES à PERIGNY.

Dans sa séance du 24 mars 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PSLA sur la commune de PERIGNY, Résidence « Miltonia ».

L'acte d'acquisition des logements a été signé le 14 juin 2022 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	245 719 €	29 %
Travaux	573 345 €	67 %
Honoraires	36 415 €	4 %
Total	855 479 €	100 %

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

NATURE RECETTES LLS	TTC	%
Subvention Etat PLAI (11 500 € / logt)	23 000 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	1.5 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS et 11 000 € /logt PLAI et 3 000 € /logt PLAI minoré)	43 000 €	5 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 914 € /logt)	29 570 €	4 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	29 000 €	4 %
Subvention Action Logement	12 500 €	1.5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	312 219 €	36 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	172 442 €	20 %
Prêt Action Logement	92 000 €	11 %
Fonds propres	127 768 €	15 %
Total	855 479 €	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 pour un montant total de **484 661 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	145 043 €
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	103 734 €
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	69 891 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	68 708 €
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	67 925 €
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	29 360 €
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>

Les logements PSLA seront financés en totalité par un prêt bancaire. Après analyse des offres reçues, celle de la Caisse d'Epargne a été retenue avec ces caractéristiques :

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux révisable
Montant de l'emprunt	685 000 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 0,53%, soit 0,53% à ce jour <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Durée de la phase d'amortissement	2 ans
Taux d'intérêt phase d'amortissement	Euribor 3 mois + 0,53%, soit 0,53% à ce jour <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	In fine
Frais de dossier	0,10%
Garantie	100% collectivité
Remboursement anticipé du capital	Possible à chaque échéance moyennant un préavis de 30 jours calendaires Pas d'indemnité ni de commissions si le remboursement est issu de la vente d'un bien Dans les autres cas paiement d'une indemnité égale à 5% du capital restant dû

Ce prêt sera remboursé par l'Office au fur et à mesure des levées d'option par les locataires-accédants durant les 2 années après la mise en service des logements.

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Novembre 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
017-271700023-20221124-BU22112405_5-DE
Reçu le 29/11/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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°5 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération
ATRIA à Aytré**

Date de convocation : 18 Octobre 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°12 en date du 11 juillet 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux RUE D'YSER à AYTRE.

Dans sa séance du 11 juillet 2022, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du 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 a été signé le 27 juillet 2022 pour ajuster le prix d'acquisition des logements à hauteur de 2 045 583.73 euros HT.

L'acte d'acquisition des logements a été signé le 23 septembre 2022.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	665 932 €	30 %
Travaux	1 553 842 €	68 %
Honoraires	56 441 €	2 %
Total	2 276 215 €	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)	937 685 €	41 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	543 866 €	24 %
Prêts Action logement	36 000 €	1 %
Fonds propres	341 432 €	15 %
Total	2 276 215 €	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 **1 481 551 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	501 527 €
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	256 731 €
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	196 629 €
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	177 647 €
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	136 583 €
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	102 946 €
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 + 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	109 488 €
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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Novembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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°6 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération LA
MALADRERIE à Angoulins sur Mer**

Date de convocation : 18 Octobre 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°5 en date du 29 avril 2021 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 4 logements locatifs sociaux route de la Maladrerie à ANGOULINS.

Dans sa séance du 29 avril 2021, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel pour l'opération de construction de 4 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA sur un terrain situé au lieu-dit « La Maladrerie » sur la commune d'Angoulins sur Mer.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 7 décembre 2021, les travaux ont débuté au 3^{ème} trimestre 2022 pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2024.

Le prix de revient actualisé concernant les 4 logements locatifs sociaux est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC
Charge foncière	202 982 €
Travaux	453 771 €
Honoraires	56 175 €
Divers et imprévus	9 076 €
Total	722 004 €

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	16 600 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000 € /logt PLAI)	34 000 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	20 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	24 000 €	3 %
Subvention Ville d'Angoulins	53 195 €	8 %
Subventions Action logement	11 000 €	1.5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	212 370 €	29 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	158 339 €	22 %
Prêts Action logement	12 000 €	1.5 %
Fonds propres	180 500 €	25 %
Total	722 004 €	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 4 Lignes du Prêt pour un montant total 370 709 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	88 672 €
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	76 809 €
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 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	123 698 €
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	81 530 €
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>

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 24 Novembre 2022

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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





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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221124-BU22112407_7-DE
Reçu le 29/11/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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°7 Actualisation du bilan d'investissement Opération L'ABBAYE à Chatellaillon

Date de convocation : 18 Octobre 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°16 en date du 23 septembre 2021 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA dans son opération l'ABBAYE à CHATELAILLON-PLAGE.

Un avenant au contrat de réservation des logements sera signé prochainement pour ajuster le prix d'acquisition des logements à hauteur de 5 330 829.21 euros HT.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 730 830 €	29 %
Travaux	4 038 603 €	69 %
Honoraires	98 080 €	2 %
Total	5 867 513 €	100 %

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

Nature recettes	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	141 100 €	3 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS ; 11 914€ /logt PLAI ; 3 914 € / logt PLS)	338 710 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	150 000 €	
Subvention CDA PLAI minoré	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	234 000 €	4 %
Subvention Action Logement	102 500 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	2 443 322 €	42 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	1 440 774 €	24 %
Prêt Action Logement (40 ans)	120 000 €	2%
Fonds propres	880 127 €	15 %
Total	5 867 513 €	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 ;

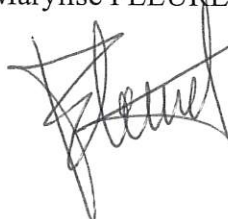
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Novembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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°8 Présentation du bilan d'investissement Opération Villa Réha à Périgny

Date de convocation : 18 Octobre 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 société immobilière P2I a proposé à l'Office d'acquérir 8 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA dans son opération intitulée « VILLA RHEA » située Grande Rue à Périgny.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La surface habitable totale des 8 logements est de 424.36 m², pour une surface utile de 449.20 m². L'opération bénéficiera :

- Attestation Bbio -10% pour les 7 logements collectifs
- Attestation Cep & Cep,nr -10% pour la maison individuelle

Le prix d'acquisition proposé pour les 8 logements locatifs sociaux est de 2 215 €/m² de SH, soit 1.002 957 euros HT, prix comprenant 7 places de stationnement à 9 000 € HT /place.

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	Total
T 2	1	2	1	4
T 3	3	1		4
Total	4	3	1	8

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	326 394 €	29 %
Travaux	761 586 €	68 %
Honoraires	32 639 €	3 %
Total	1 120 619 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)	24 900 €	3%
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	60 000 €	5 %
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	41 000 €	4 %

Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	524 868 €	47 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	284 778 €	26 %
Fonds propres	168 093 €	15 %
Total	1 120 619 €	100 %

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

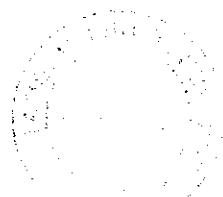
- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Novembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 24 NOVEMBRE 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°9 Exercice du droit de préemption parcelle CV N°60 2 rue des Mimosas à La Rochelle

Date de convocation : 18 Octobre 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 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 017-271700023-20220525-BU22052501_1-DE du 25 mai 2022 autorisant le Directeur Général à exercer le droit de préemption ;

Vu la délibération 017-271700023-20220622-BU22062210_10-DE du 22 juin 2022 autorisant le Directeur Général à préempter ledit bien à 274 500 € et le cas échéant, à 335 500 € ;

L'Office, en qualité d'autorité titulaire du droit de préemption urbain délégué a exercé le droit de préemption sur la parcelle CV N°60 sis 2 rue des Mimosas 17000 LA ROCHELLE et a signifié sa décision aux vendeurs, leur notaire et l'acquéreur évincé en date du 4 juillet 2022 pour un prix fixé à 274.500 €.

Pour rappel, la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) indiquait un prix de vente fixé à 385.000 €, outre des frais d'agence à hauteur de 15.000 €.

Par courrier en date du 18 juillet 2022, réceptionné le 19 juillet, les vendeurs ont notifié leur refus à la proposition formulée par l'Office.

En raison du désaccord sur le prix, il a été décidé par l'Office de saisir le juge de l'expropriation pour fixation du prix tel que prévu par l'article R 213-11 du Code de l'urbanisme.

Le 14 octobre 2022, une visite du bien s'est tenue, en présence de Madame la Juge, sa greffière, Monsieur DAVIET ainsi que son Conseil, et deux représentants de l'Office accompagnés de leur Conseil.

A la suite de cette visite, l'audience s'est tenue. Le délibéré est fixé le 25 novembre.

Conformément à l'article L 213-7 du Code de l'urbanisme, l'organisme délégataire du droit de préemption urbain dispose d'un délai de DEUX mois pour accepter le prix fixé par le juge à compter de la décision définitive, c'est-à-dire purgée de tout recours.

Si les vendeurs ne font pas appel de la décision, l'Office souhaite acquérir la parcelle dans les plus courts délais.

Comme indiqué dans la délibération du 25 mai 2022, l'Office a un réel intérêt à acquérir cette parcelle, afin de répondre aux exigences du Plan Local de l'Habitat, conformément à

L'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et de proposer des logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

C'est pourquoi il est demandé ce jour au Bureau d'autoriser le Directeur Général à acquérir la parcelle au maximum du montant fixé dans la DIA, soit 385.000 €, si c'est celui-ci qui est retenu par le juge de l'expropriation, outre les honoraires d'agence à hauteur maximum de 15 .000 €. Les honoraires d'agence feront l'objet de négociations.

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

- Exercer le droit de préemption,
- Autoriser tout acte administratif utile à l'exercice du droit de préemption,
- Signer un compromis de vente ou un acte définitif de vente à hauteur de 400.000 € frais d'agence inclus ;
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Novembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



