

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 16 Décembre 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 24 Novembre 2022

Date de convocation : 1 ^{er} Décembre 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 24 Novembre 2022.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 Décembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fleuret", 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
017-271700023-20221216-BU22121602_2-DE
Reçu le 21/12/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 16 Décembre 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 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération VEFA LELIO La Rochelle

Date de convocation : 1 ^{er} décembre 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 n°5 du Conseil d'administration en date du 26 octobre 2021 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de l'acquisition en VEFA de 8 logements situés Avenue de Rompsay à La Rochelle.

L'acte d'acquisition en VEFA a été signé le 10 février 2022, les travaux ont débuté en mai 2022 pour une livraison prévue en juin 2024.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	388 623 €	29 %
- Terrain	319 358 €	
- VRD	69 265 €	
Travaux	906 788 €	69 %
Frais de Notaire	15 637 €	1.50 %
Imprévus	7 772 €	0.50%
Total	1 318 820 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	33 200 €	3 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000€/logt PLAI)	68 000 €	5 %
Subvention Département (5 000€/logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	48 000 €	4 %
Subvention Action Logement	22 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	587 622 €	44 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	338 175 €	25 %
Prêt Action Logement	24 000 €	2 %
Fonds propres	197 823 €	15 %
Total	1 318 820 €	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 pour un montant total de **925 797 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes dont annexe ci-jointe.

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 16 Décembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-BU22121603_3-DE
Reçu le 21/12/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 16 Décembre 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 Réalisation d'un emprunt pour réhabilitation salles de bain Résidence Alcyon
Calypso avec le gestionnaire ARPHEJ**

Date de convocation : 1 ^{er} Décembre 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° ;*

Réalisation d'un emprunt auprès du Crédit Agricole

L'Office prévoit, en concertation avec le gestionnaire de l'établissement (ARPHEJ), la rénovation des salles de bain de la résidence étudiante ALCYON CALIPSO, située dans le quartier des Minimes à La Rochelle.

Pour le financement de cette opération, l'Office prévoit de réaliser auprès du Crédit Agricole :

- un Contrat de Prêt pour un montant total de 1 000 000 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Caractéristiques	Prêt Crédit Agricole
Montant du capital	1 000 000 €
Durée du prêt	20 ans
Périodicité des échéances	trimestrielle
Profil des échéances	Echéances constantes
Taux fixe	3.38 %
Base de calcul des intérêts	360/360
Profil d'amortissement	progressif
Frais de dossier	1 000 €
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 contrepartie de la souscription de cet emprunt qui impactera la redevance par son remboursement financier, il est convenu de ramener la PCRC à hauteur de 0,25% sur 4 ans sur la résidence ALCYON CALIPSO sur la période 2023 à 2026.

La PCRC de la résidence VESPUCCI sera diminuée à 0,75% si la charge de l'emprunt s'avère trop importante pour l'ARHPEJ.

Les travaux de rénovation et rafraîchissement seront réalisés par conjointement par l'ARHPEJ et par l'Office.

Un protocole d'accord sera conclu afin de fixer les obligations respectives des parties et fixer les modalités de financement.

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

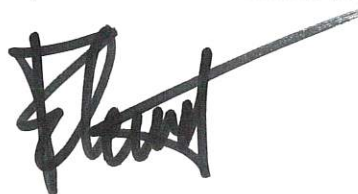
- signer le Contrat de Prêt et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- signer le protocole d'accord,
- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

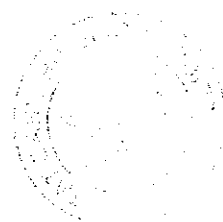
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 Décembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX







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



IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-BU22121604_4-DE
Reçu le 21/12/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 16 Décembre 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 Projet « OCAR » autorisation d'emprunt, caution solidaire, acquisition parcelles

Date de convocation : 1 ^{er} Décembre 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°2 en date du 25 mars 2021 portant autorisation de la constitution de la SCCV OCAR ;

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 21 septembre 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA opération OCAR à LA ROCHELLE ;

Vu la promesse synallagmatique de vente pour les parcelles CY 414 et CY 415 en date du 2 juin 2021 et l'avenant du 5 mai 2022 ;

Vu la promesse synallagmatique de vente pour la parcelle CY 366 en date du 8 novembre 2021 ;

Vu la promesse unilatérale de vente pour la parcelle CY 371 en date du 8 novembre 2021 ;

Pour cela un plusieurs prêts seront réalisés par la SCCV auprès du Crédit Agricole dans les conditions suivantes :

Acquisition du foncier KÖNIG :

Montant du prêt	Maximum 400 000 €
Durée maximum	24 mois
Différé maximum	23 mois
Taux d'intérêt maximum	Taux EURIBOR 3 mois +2% Avec un taux plancher à 2%

Acquisition du foncier HERVE :

Montant du prêt	Maximum 420 000 €
Durée maximum	24 mois
Différé maximum	23 mois
Taux d'intérêt maximum	Taux EURIBOR 3 mois +2% Avec un taux plancher à 2%

Acquisition du foncier EPF :

Montant du prêt	Maximum 4 680 000 €
Durée maximum	24 mois
Différé maximum	23 mois
Taux d'intérêt maximum	Taux EURIBOR 3 mois +2% Avec un taux plancher à 2%

Crédit travaux :

Montant du prêt	Maximum 8 000 000 €
Durée maximum	24 mois
Taux d'intérêt maximum	Taux EURIBOR 3 mois +2% Avec un taux plancher à 2%

Garantie financière d'achèvement :

Montant du prêt	Maximum 7 000 000 €
Durée maximum	Jusqu'à la production de l'attestation d'achèvement des travaux
Taux d'intérêt maximum	1% l'an

Ce prêt fera l'objet d'une caution solidaire qui sera portée par l'Office à hauteur de 50% de sa participation à la SCCV (35%), soit pour maximum de 17.5% du montant.

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

- Signer l'offre de prêt auprès du Crédit Agricole,
- Signer le cautionnement solidaire à hauteur de 17.5 du montant des prêts demandés,
- Représenter l'Office au sein de la SCCV « ÔCAR » et effectuer toutes les démarches nécessaires à la gérance de cette dernière pour la réalisation du projet « ÔCAR »

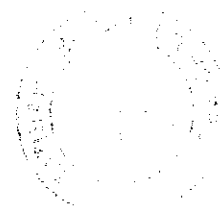
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

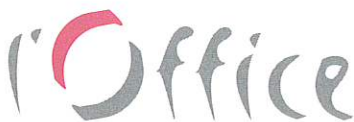


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 Décembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX







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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-BU22121605_5-DE
Reçu le 21/12/2022

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 16 Décembre 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 Acquisition parcelle Quatre Chevaliers à la Jarne

Date de convocation : 1 ^{er} Décembre 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 propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société LAMOTTE AMENAGEUR LOTISSEUR un ensemble de parcelles à bâtir situé dans un lotissement dénommé commercialement « Les Quatre Chevaliers » à LA JARNE et issu de la division d'une parcelle originellement cadastrée section ZC n282p d'une surface de 62.433 m².

L'acquisition aura pour objet la réalisation de vingt logements locatifs sociaux (immeuble collectif et trois maisons individuelles) et de quatorze maisons individuelles en accession abordable sociale.

Treize places de stationnements déportées seront rattachées à chacune des parcelles, hormis un lot.

Le prix proposé pour les logements locatifs sociaux est de 205 € HT/ m² de surface de plancher pour le collectif et 11730 € HT/ lot individuel.

Le prix proposé pour les maisons individuelles en accession sociale est de 25.000 € / parcelle et 908 € HT/ place de stationnement déportée.

Pour les logements locatifs sociaux collectifs et individuels, le prix sera ajusté au moment de la signature de l'acte authentique selon le nombre de m² indiqué lors du dépôt du permis de construire et selon les modalités d'évolution des prix plafonds des opérations de logements locatifs sociaux définis par la CDA pour l'année 2023.

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

- Signer les promesses unilatérales de vente,
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer les actes définitifs de vente sous réserve de l'avis des domaines,
- Lancer l'opération,
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 Décembre 2022

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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