

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 17 JANVIER 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE (Personne Qualifiée),
Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
PEREZ (Vice-Président), RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau exceptionnel du 16 Décembre 2022

Date de convocation : 19 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 exceptionnel du 16 Décembre 2022.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 17 Janvier 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "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
017-271700023-20230117-BU23011702_2-DE
Reçu le 17/01/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 17 JANVIER 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE (Personne Qualifiée),

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
PEREZ (Vice-Président), RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**N°2 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération ABBAYE à Châtelailon**

Date de convocation : 19 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°7 du Bureau en date du 24 novembre 2022 venant valider l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'acquisition en VEFA de 40 logements situés Avenue d'Angoulins à Châtelailon-Plage.

Vu le contrat de réservation de l'ensemble immobilier nommé ABBAYE signé le 14 octobre 2021 ;

Vu l'acte d'acquisition définitif de l'ensemble immobilier nommé ABBAYE signé le 23 décembre 2022 ;

L'acte d'acquisition précise que les travaux doivent débuter en janvier 2023 pour une livraison prévue en décembre 2024.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 730 830 €	29 %
- Terrain	1 384 501 €	
- VRD	346 329 €	
Travaux	4 038 603 €	69 %
Frais de Notaire	62 400 €	1.50 %
Imprévus	28 847 €	0.50%
Total	5 860 680 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat-PLAI (8 300€/logt ; 13 980€/logt PLAI Adapté)	155 080 €	3 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000€ /logt PLAI ; 3 000€ /logt PLAI Adapté ; Eco-Bonus 914 €/ 15 logts)	341 710 €	8 %
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000€ /logt)	150 000 €	
Subvention Département (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	234 000 €	4 %
Subvention Action Logement	102 500 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	2 437 852 €	41 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	1 440 436 €	25 %
Prêt Action Logement	120 000 €	2 %
Fonds propres	879 102 €	15 %
Total	5 860 680 €	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 **3 878 288 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	1 681 237 €
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	870 775 €
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	756 615 €
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	569 661 €
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>
--	--

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 17 Janvier 2023

LA PRÉSIDENTE
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
017-271700023-20230117-BU23011703_3-DE
Reçu le 17/01/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 17 JANVIER 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE (Personne Qualifiée),

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
PEREZ (Vice-Président), RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N°3 Emprunt Crédit Agricole réhabilitation multisites VLS Port-Neuf et La Pallice

Date de convocation : 19 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 Conseil n°5 en date du 16 décembre 2021 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de la réhabilitation des bâtiments 32-33 du quartier de Port Neuf à la Rochelle.

Vu la délibération du Conseil n°6 en date du 16 décembre 2021 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de la réhabilitation des bâtiments 4-5 du quartier de La Pallice à la Rochelle.

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 24 mars 2022 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de la réhabilitation des bâtiments 600 du quartier de Villeneuve les Salines à la Rochelle.

L'Office prévoit la réhabilitation de plusieurs bâtiments situés dans les quartiers de Villeneuve les Salines (VLS 600), Port Neuf (bâtiments 32-33) et La Pallice (bâtiments 4 et 5).

Pour le financement de ces opérations, l'Office prévoit de réaliser auprès du Crédit Agricole :

- un Contrat de Prêt pour un montant total de **3 000 000 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Caractéristiques	Prêt Crédit Agricole
Montant du capital	3 000 000 €
Durée du prêt	20 ans
Périodicité des échéances	trimestrielle
Profil des échéances	Echéances constantes
Taux fixe	2.90 %
Base de calcul des intérêts	360/360
Profil d'amortissement	progressif
Frais de dossier	3 000 €
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
Classification charte Gissler	1A

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,
- poursuivre les opérations,

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 17 Janvier 2023

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
017-271700023-20230117-BU23011704_4-DE
Reçu le 17/01/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 17 JANVIER 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE (Personne Qualifiée),

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
PEREZ (Vice-Président), RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

N° 4 Exercice du droit de préemption 1 rue des Altéas à La Rochelle

Date de convocation : 19 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 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} et 6^{ème} sous-section réunie, 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-2023-01 du 10 janvier 2023 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 220 sis 1 rue des Altéas à La Rochelle. Un extrait cadastral est joint à la présente délibération.

L'Office s'est vu déléguer, par décision en date du 10 janvier 2023, l'exercice du droit de préemption par la Communauté d'agglomération de La Rochelle sur la parcelle CV 220 sis 1 rue des Altéas 17000 LA ROCHELLE.

Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a été reçue le 23 novembre 2022 par la Ville de La Rochelle à hauteur de 550.000 € HT avec une commission de 27.000 € HT à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'article L 211-5 du Code de l'urbanisme, l'organisme délégataire du droit de préemption urbain dispose d'un délai de DEUX mois à compter de ladite proposition pour faire valoir son droit sans tenir compte de l'éventuelle suspension du délai possible.

L'Office entend faire jouer son droit de préemption sur cette parcelle. Le prix proposé tiendra compte du montant indiqué dans la DIA, de l'avis des domaines et de l'état du bâtiment, non visité à ce jour.

Cette parcelle se situe dans le même secteur que la parcelle CV 60 sis 2 rue des Mimosas pour laquelle l'Office a exercé son droit de préemption urbain et signera prochainement l'acte d'acquisition.

L'acquisition de la parcelle CV 220 est dès lors nécessaire pour garantir une cohérence et une optimisation opérationnelle pour les besoins de requalification du boulevard Sautel.

En effet, à l'instar de la parcelle CV 60, la parcelle CV 220 se trouve dans une zone sur laquelle la Communauté d'agglomération, épaulée par le cabinet HDZ, débute une réflexion de requalification globale comprenant notamment un espace public réservé de 5 mètres à partir du boulevard Sautel afin de l'élargir. Une délibération permettant de sursoir à statuer sur les décisions d'autorisation d'urbanisme a été prise à cette fin.

Par cette acquisition et ce projet, l'Office continuera d'œuvrer dans l'intérêt général. Pour rappel, les habitants du territoire ont de plus en plus de difficultés à se loger et l'Office constate que les demandeurs de logements sont désormais au-dessus de 10 000 postulants sur un an.

Ce projet permettra alors de répondre aux objectifs fixés par le PLH. Cette acquisition proposera des logements en locatif social ou en accession sociale afin d'offrir à des ménages

modestes un accès à la propriété. De plus, l'Office pourra, en fonction de l'état du bâti préexistant sur la parcelle, le proposer temporairement à une association d'insertion dans l'attente de la réalisation du projet.

Ce projet s'inscrira également dans une dynamique plus globale en partenariat avec d'autres acteurs du territoire afin de créer un ensemble immobilier cohérent sur cette zone et d'améliorer la densification du projet dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévu dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

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

- Solliciter l'avis des domaines,
- Solliciter une visite du bien et/ou des pièces complémentaires,
- Exercer le droit de préemption,
- Autoriser tout acte administratif utile à l'exercice du droit de préemption,
- Signer tout acte juridique nécessaire à l'acquisition sous réserve d'un avis des domaines conforme,
- 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 17 Janvier 2023



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE : EXTRAIT CADASTRAL

