



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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230223-BU23022201_1-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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 du 17 Janvier 2023

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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° du Code de la Construction ;

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 17 Janvier 2023.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

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
017-271700023-20230223-BU23022202_2-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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 Régularisation constitution SAS entre l'Office et les partenaires privés

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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° du Code de la Construction ;

Vu l'article L 421-2 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation autorisant la participation des offices publics de l'habitat à des sociétés ayant pour objet social la réalisation d'opérations d'aménagement ;

Vu l'autorisation du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022 ;

Vu l'autorisation de l'accord du représentant de l'Etat du département du lieu de l'opération en date du 14 décembre 2022 ;

Vu l'acte de propriété pour la parcelle foncière n° AK 172 en date du 28 juin 2022 ;

Vu l'acte de propriété pour la parcelle n° ZI 32 en date du 27 octobre 2022 ;

Vu la délibération prise par le Conseil d'Administration du 16 décembre 2022 ;

Considérant que l'article L 421-2 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation autorise la participation des offices publics de l'habitat à des sociétés ayant pour objet social la réalisation d'opérations d'aménagement.

Considérant que l'Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle est propriétaire d'une parcelle foncière n° AK172 pour 01ha50a54ca par acte en date du 28 juin 2022 et d'une parcelle foncière n° ZI 32 pour 02ha35a30ca en date du 27 octobre 2022 situées sur la commune de Périgny.

Considérant que ces deux parcelles foncières sont imbriquées avec d'autres parcelles foncières qui sont soit sous promesse unilatérale de vente ou encore en pleine propriété pour lesquelles la Mairie de Périgny souhaite un projet d'aménagement global de ce secteur « Fief de Beauvais ».

Considérant l'activité croissante et la nécessité d'accueillir de nouveaux arrivants, l'Agglomération de La Rochelle a ciblé des objectifs de production de logements, dont fait partie la commune de Périgny.

Considérant que des zones d'extension urbaine stratégiques ont été identifiées, dont le projet majeur sur Fief de Beauvais, qui constitue un fort enjeu communautaire.

Considérant que certaines parcelles avoisinantes sont détenues par Bouygues Immobilier et Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Aux fins d'aménagement des parcelles et après avoir exploré le champ des possibles, il a été décidé de constituer une société par actions simplifiée (SAS).

Considérant que l'Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle souhaite promouvoir les opérations d'aménagement et a décidé d'acquérir, dans cette démarche, des parts dans le cadre de cette SAS.

Une société par actions simplifiée est une forme de société commerciale qui comporte au minimum deux associés.

Le montant du capital social est fixé librement et la responsabilité des associés est limitée aux apports.

Cette SAS sera présidée par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Considérant que grâce à cette démarche, pourront être mises en œuvre ultérieurement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoient une réalisation possible de 50 logements/ha, soit 450 unités.

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L 421-2 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation suscité, l'acquisition par l'organisme public d'habitation à loyer modéré, Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle, de parts sociales dans ladite SAS, estimée à ce stade à hauteur de 15% de son capital social, suppose l'obtention préalable de deux agréments :

- L'accord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, collectivité territoriale de rattachement
- L'accord du représentant de l'Etat du département du lieu de l'opération

Ces deux autorisations ont été obtenues le 14 et 15 décembre 2022.

Considérant que par délibération du 16 décembre 2022, le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé cette constitution.

Considérant qu'au regard de 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 8° du Code de la construction et de l'habitation, toute décision d'autorisation de « *souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L 421-2 et R 421-3* » du même Code a été déléguée au Bureau ;

Considérant que la délibération du 16 décembre 2022 est donc entachée de vice de forme et que la présente délibération a pour objet de régulariser ce vice.

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

- Ce que l'Office prenne part à la SAS dans les conditions énoncées,
- Signe tout document et effectue 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 22 Février 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230223-BU23022203_3-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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 Devenir du Village Vacances LAFAYETTE à La Rochelle

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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 d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2021 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R421-16 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention de location entre la Ligue de l'Enseignement 17 et l'Office en date du 9 décembre 1987 ;

Vu l'avenant n°5 en date du 22 mai 2019 ;

Vu le courrier de l'Office en date du 21 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2019 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de La Rochelle ;

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

Vu l'audit énergétique du Village vacances Lafayette en date du 27 septembre 2022

Exposé des motifs

Il est rappelé aux membres du Bureau les éléments de contexte suivants concernant le Village Vacances Lafayette situé avenue de Bourgogne (quartier de Port Neuf) à La Rochelle.

La construction initiale des 5 bâtiments en LOPOFA (Logements populaires et familiaux) date de 1956.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une réhabilitation en 1988 lors de laquelle les logements ont été transformés en Village Vacances, la gestion de l'établissement ayant été confiée à la Ligue de l'Enseignement 17.

L'ensemble immobilier représente aujourd'hui 64 appartements et 52 chambres soit au total 116 logements répartis sur 7 bâtiments (7200m² au total) sur une parcelle 17 400m² dont l'Office est en entière propriété.

L'Hébergement hôtelier est à vocation touristique sociale grâce à des tarifs abordables et l'établissement accueille ponctuellement sur demande des publics fragilisés ou nécessitant une grande capacité.

Depuis 2013 le gestionnaire fait face à des difficultés financières régulières ayant abouti à des abandons de créances et une diminution de moitié du loyer en 2019.

Depuis septembre 2021, des rencontres régulières ont eu lieu entre l'Office et le gestionnaire afin d'envisager le devenir du Village Vacances.

Aujourd'hui, l'échéance de la convention de location approchant (31 octobre 2024), un certain nombre de contraintes nécessitent d'être portées à connaissance.

Le décret tertiaire impose une mise aux normes énergétique d'ici 2030 à 2050 ce qui implique des investissements très importants afin de diminuer les consommations énergétiques.

Pour donner suite à un audit énergétique réalisé en septembre 2022, le bâtiment est classé en catégorie énergétique E.

Les travaux énergétiques nécessaires s'élèvent à 3M€ minimum et 4M€ pour les rénovations intérieures. Soit au total une enveloppe de 7M€ dans un contexte d'explosion des coûts de construction.

Ces travaux engendrent une augmentation de loyer annuel de 550 000 € pour un amortissement sur 25 ans.

Ce loyer n'est pas supportable par le gestionnaire dans l'état actuel des prestations, services et tarifs proposés.

L'Office ne peut financer des travaux à perte sur un établissement dont il n'a pas la gestion.

Le PPRN établi à la suite de la tempête Xynthia fixe une zone inconstructible et de constructibilité limitée sur les bâtiments sud (B, C, D, E, F et Champlain). La destination en hébergement touristique peut être maintenue sous certaines conditions.

L'Office pourrait donc conserver la propriété du nord de l'emprise foncière (Bâtiment A) là où le terrain est constructible afin d'y construire notamment de l'accession sociale à la propriété.

Dans ces conditions plusieurs hypothèses sont présentées quant au devenir de l'ensemble immobilier représentant 100 logements dans les 6 bâtiments au sud.

- 1) La vocation sociale de la résidence est maintenue impliquant un soutien de la Collectivité de 200 000€ annuel minimum ou une augmentation des recettes locatives du même montant pour absorber le déficit d'exploitation. La gestion sera faite soit par la Ligue 17 ou un autre gestionnaire.
- 2) La Ligue de l'enseignement 17 rachète les bâtiments sud à un prix à définir et assure les investissements et la montée en gamme des services.
- 3) L'Office vend à un investisseur institutionnel qui aura le choix du gestionnaire, réalisera les investissements et ciblera la clientèle

Il sera demandé au prochain Conseil d'Administration de se positionner sur le devenir du site et notamment des bâtiments Sud.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'approuver la constitution d'une réserve foncière sur les terrains constructibles au nord afin de mener une opération de construction,
- De solliciter l'avis des domaines pour la parcelle nord et la parcelle sud,

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



IMMOBILIÈRE TERRES Océan

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230223-BU23022204_4-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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 Supplément de loyer Solidarité SLS

Date de convocation : 22 Janvier 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration 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 les articles L441-3 à L441-15 du Code de la Construction et de l'Habitat définissant le SLS ;

Vu les articles R441-19 et R441-28 du Code de la Construction et de l'Habitation portant fixation du SLS ;

Exposé des Motifs

Il est porté à la connaissance des membres du bureau du conseil d'administration les résultats de l'enquête sur le supplément de loyer de solidarité pour l'année 2023.

Depuis le 1^{er} janvier 2021 les locataires entrés avant le 1^{er} janvier 2015 dans les logements situés anciennement en ZUS mais aujourd'hui en hors QPV sont enquêtés

SUPPLEMENT DE LOYER SOLIDARITE			
Nombre Assujettis			
SLS NORMAL	2023	2022	2021
10 - 19,99 %			
20 - 29,99 %	36	29	37
30 - 39,99 %	27	28	24
40 - 49,99 %	16	21	15
50 - 59,99 %	14	9	7
60 - 69,99 %	2	1	3
70 - 79,99 %	1	2	4
80 - 89,99 %	2	2	2
90 - 99,99 %	1	2	
100 - 124,99 %	0	1	1
125 - 149,99 %	1	0	1
150 - 174,99 %	0	0	
175 %	0	0	
	100	95	95
Montant du SLS			
0 - 29,99 €	12	8	12
30 - 59,99 €	21	22	23
60 - 89,99 €	20	18	18
90 - 119,99 €	12	14	8
120 - 149,99 €	9	14	11
150 - 179,99 €	6	7	7
180 - 209,99 €	7	1	4
210 - 239,99 €	5	2	3
240 - 269,99 €	0	3	
270 - 299,99 €	3		2
300 - 329,99 €	2	2	1

330 - 359,99 €	1	0	2
360 - 389,99 €	0	0	
390 €...	2	4	4
SLS MAXIMUM			
	118	101	96
Montant SLS minimum	17.19 €	14.88 €	16.33 €
Montant SLS maximum	661.26 €	540.48 €	596.23 €
Montant SLS moyen	114.41 €	115.17 €	115.65 €

118 locataires n'ont pas encore répondu à l'enquête et se voient appliqués le SLS maximum. L'Office tente par tous les moyens de se mettre en contact avec eux afin de résoudre leur situation.

La Présidente demande aux Membres du Bureau d'acter les éléments présentés dans la délibération.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
 LA ROCHELLE, le 22 Février 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
017-271700023-20230222-BU23022205_5-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°5 Ventes 2023 Nouvelles mises en vente

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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 Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 signée le 9 mai 2022,

La Présidente expose que conformément à notre Plan Stratégique de Patrimoine et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office poursuit son engagement mesuré de ventes.

Il a été décidé de mettre en vente, 07 nouveaux logements vacants et 1 logement occupé, nous permettant de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations. Annexe ci-jointe.

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente des logements et locaux identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

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
017-271700023-20230222-BU23022206_6-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°6 Rapport Non Valeurs 2022

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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

Après avoir pris connaissance des éléments ci-dessous

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser Le Directeur General 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.

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un montant total 107 930.36 € référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
L/2011340	1 170,25 €	Saisie inopérante - revenu inférieur RSA
L/2002903	5 023,22 €	Locataire décédé
L/2006639	7 215,44 €	Locataire décédé
L/2015265	1 107,60 €	CI OR du 20/10/22 - insolvable
L/2013262	6 208,58 €	CI OR du 17/10/22 - insolvable
L/2006093	412,05 €	CI OR du 17/10/22
L/2008979	5 662,33 €	CI OR du 28/11/22
L/2008486	1 410,30 €	Renonciation à succession
L/2013511	1 800,63 €	CI OR du 24/06/2022
L/2014863	117,18 €	Frais d'huissiers suite effacement
L/2009599	79,58 €	Frais d'huissiers suite effacement
L/2003877	12 070,41 €	CI OR du 18/10/2022
L/2007645	8 229,39 €	CI OR du 19/10/2022
L/2016678	287,70 €	Dette irreouvrable
L2003822	727,12 €	Renonciation à succession
L/2010419	2 025,97 €	CI OR du 2/12/22
L/2013796	681,43 €	CI OR du 20/01/23
L/2005112	4 153,40 €	Renonciation à succession
L/2007645	8 229,39 €	CI OR du 19/10/2022
L/2010994	19,61 €	Succession vacante-dette minime
L/2011088	137,76 €	Dette minime
L/2003877	12 070,41 €	CI OR du 18/10/2022
L/2009922	5 358,92 €	CI OR du 06/02/2023
L/2015704	662,22 €	Locataire décédée
L/8310007	406,67 €	Locataire décédée
L/2014624	9 701,14 €	CI OR du 27/08/ et 08/12/2022

L/2014379	4 562,01 €	CI OR du 28/04/2022
L/2014647	8 399,65 €	Succession vacante
	107 930,36 €	

***Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement CI OR**

Pour mémoire Les non-valeurs 2022 s'élevaient à 343 479.04 €.

Pour mémoire l'office avait décidé 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 ...).

Les certificats d'irrecouvrabilité sont délivrés par les deux cabinets de recouvrements dument mandatés par l'office.

La procédure de passage en non-valeur a uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité les créances jugées irrécouvrables, mais elle n'éteint pas la dette. Le responsable du service recouvrement doit donc continuer les poursuites en cas de retour à meilleur fortune.

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 14 637.01 € au cours de ces 5 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMIS EN NON VALEUR

PERIODE	ADMISSION Non-Valeur	RECOUVREMENT sur Non-Valeur
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	343 479.04	3907.60
2023	107 930.36	370.00
	1 480 269.05	14 637.01

La Présidente demande aux membres du bureau :

- d'autoriser le Directeur général à admettre les sommes restant à recouvrer en non-valeur

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230222-BU23022207_7-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°7 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération VEFA Florilège Laleu La Rochelle**

Date de convocation : 22 Janvier 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration 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°13 en date du 11 juillet 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux RUE ANNE FORESTIER à LA ROCHELLE.

Vu l'acte d'acquisition signé en date du 30 septembre 2022 portant l'Office acquéreur de 4 logements locatifs sociaux auprès du promoteur EDOUARD DENIS dans son opération « Florilège ».

Dans sa séance du 11 juillet 2022, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel pour l'acquisition de 4 logements collectifs en VEFA dans son opération située rue Anne Forestier à Laleu – La Rochelle.

L'acte d'acquisition des 4 logements a été signé le 30 septembre 2022 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	161 171 €	29 %
Travaux	376 065 €	68 %
Honoraires	18 274 €	3 %
Total	555 510 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	8 300 €	1 %
Subvention CDA production (6 000€/logt PLUS ; 11 000€/logt PLAI ; 3 000 €/logt PLS)	26 000 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	20 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	17 000 €	3 %
Subventions Action logement	7 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	299 786 €	54 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	70 097 €	13 %
Prêts Action logement	24 000 €	4 %
Fonds propres	83 327 €	15 %
Total	555 510 €	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 5 Lignes du Prêt pour un montant total de **369 883 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	125 143 €
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	70 097 €
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	56 240 €
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 révisibilité 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	PLS
Montant du prêt	86 708 €
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 révisibilité 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)

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 %.

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	56 240 €
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	PLS
Montant du prêt	86 708 €
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 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	31 695 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 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
017-271700023-20230222-BU23022208_8-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°8 Décision unilatérale relative au versement d'une prime de partage de valeur 2023

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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°2022-1158 du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgences pour la protection du pouvoir d'achat ;

Vu la Loi n°2019-1446 du 24 décembre 2019 de financement de la sécurité sociale pour 2020 ;

Vu la Loi n°2020-1576 du 14 décembre 2020 de financement de la sécurité sociale pour 2021 ;

Vu le Décret n°2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices Publics de l'Habitat ;

Vu l'instruction relative aux conditions d'exonération de la prime de partage de la valeur prévue par l'article 1 de la Loi n°2022-1158 susvisée ;

Vu l'Accord d'Intéressement mis en place au sein de l'Office en date du 13 Juin 2014, 24 Mai 2017 et 20 Mai 2021.

Vu les délibérations du Conseil d'Administration en date des 13 juin 2014, 24 mai 2017 et 20 mai 2021, permettant l'extension de l'attribution d'une prime d'intéressement aux agents de la fonction publique territoriales de l'Office ;

L'article 1er de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgences pour la protection du pouvoir d'achat crée un nouveau dispositif de prime exonérée sur le modèle des dispositifs de primes exceptionnelles de pouvoir d'achat précédents. Ce dispositif est applicable aux primes versées par les employeurs à compter du 1er juillet 2022.

Pour rappel l'article 7 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2020 et 2021 fait figurer explicitement les agents publics des établissements publics dans le champ d'application de la PEPA et conditionne l'exonération à la mise en œuvre d'un accord d'intéressement à la date de versement de ladite prime.

Dans les OPH, les agents publics peuvent bénéficier d'un accord d'intéressement de type code du travail en application de l'article 47 II et de l'article 26 du décret du 8 juin 2011 à la condition qu'une délibération du conseil d'administration de l'OPH intervienne en ce sens.

Le versement de la PEPA est donc conditionné à l'existence d'un accord d'intéressement en vigueur et par une délibération du conseil d'administration relative à l'application de l'accord d'intéressement aux fonctionnaires, en application des articles susvisés du Décret n° 2011-636 du 8 juin 2011.

Concernant l'Office, nous avons mis en place un accord d'intéressement et le conseil d'administration a délibéré pour l'étendre aux fonctionnaires par délibération en date du 13 juin 2014, 24 mai 2017 et 20 mai 2021.

Cela étant exposé :

Le Directeur Général informe les membres du Bureau des dispositions concernant le versement de la Prime de Partage de Valeur.

Pour lutter contre la baisse du pouvoir d'achat des salariés, le législateur avait, dès 2019, permis, sous certaines conditions de verser exceptionnellement une prime non-imposable et exclue de cotisations sociales dans certaines limites. Aujourd'hui, ce dispositif est pérennisé et rebaptisé la prime de partage de la valeur (PPV).

Dans le cadre d'une politique de ressources humaines élaborée conformément aux axes stratégiques définis par le Conseil d'Administration visant notamment à développer une politique sociale en lien avec sa spécificité de bailleur social, l'OPH de la CDA de La Rochelle propose de formaliser ce dispositif pour verser la prime exceptionnelle de partage de la valeur, offerte par :

- L'article 1er de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat (JO du 17 août).
- L'instruction du 10 octobre 2022 relative aux conditions d'exonération de la prime de partage de la valeur prévue par l'article 1 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022

Cette prime de partage de la valeur serait versée sur la paie de février 2023 avec les exonérations sociale et fiscale associées dont les modalités sont décrites ci-après.

Et elle concernerait uniquement l'année 2023.

Les modalités et conditions de versement de la prime sont précisées au sein de l'annexe à la présente délibération.

Dans les conditions précitées, la Présidente demande aux membres du Bureau :

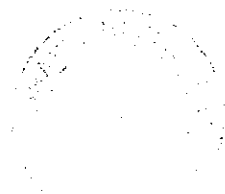
- D'autoriser le versement de la prime sur l'année 2023 dans les conditions ci-annexées

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 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
017-271700023-20230222-BU23022209_9-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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° 9 Cession emprise terrain nu par la Ville de La Rochelle

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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'acte d'acquisition en date du 22 octobre 2021 ;

Par acte en date du 22 octobre 2021, l'Office a acquis une parcelle cadastrée BI n° 1140 vendue par la Ville de La Rochelle, située à l'angle du 5 rue d'Ottawa et de la cité Migeon à La Rochelle.

L'Office projette la construction de six logements en accession à la propriété sous dispositif PSLA.

Pour permettre l'obtention du permis de construire déposé, il est nécessaire d'acquérir une emprise de terrain nu sur la parcelle cadastrée BI n° 1141 d'une superficie de 0,51 m², correspondant à un bout de trottoir.

Cette emprise correspondra à une petite partie d'une place de stationnement handicapée nécessaire au projet.

La parcelle BI n° 1141, parcelle voisine d'une superficie totale de 285 m², a été conservée par la ville de La Rochelle, des équipements publics y étant implantés, notamment des containers enterrés, des places de parking, un lampadaire, un poteau de signalisation, des arbres et espaces verts. Elle constitue également les cheminements piétonniers.

L'Office a donc sollicité la Ville qui a constaté que cette emprise n'avait pas d'utilité puisque le cheminement piétonnier ne sera pas gêné.

La Ville de La Rochelle a sollicité l'avis du pôle d'évaluation domaniale qui a estimé conforme la cession de cette emprise à l'euro symbolique.

La parcelle BI n° 1141 (p) va donc être désaffectée matériellement et déclassée du domaine public communal suite à délibération de la Ville de La Rochelle.

Un relevé par un géomètre-expert viendra confirmer l'exactitude de cette surface.

Les frais de géomètre et d'acte notarié sont à la charge de l'Office, en qualité d'acquéreur.

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

- Accepter la cession de la parcelle cadastrée BI n° 1141 (p),
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer tout acte sous réserve d'un avis des domaines conforme,
- Effectuer toutes les formalités nécessaires.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

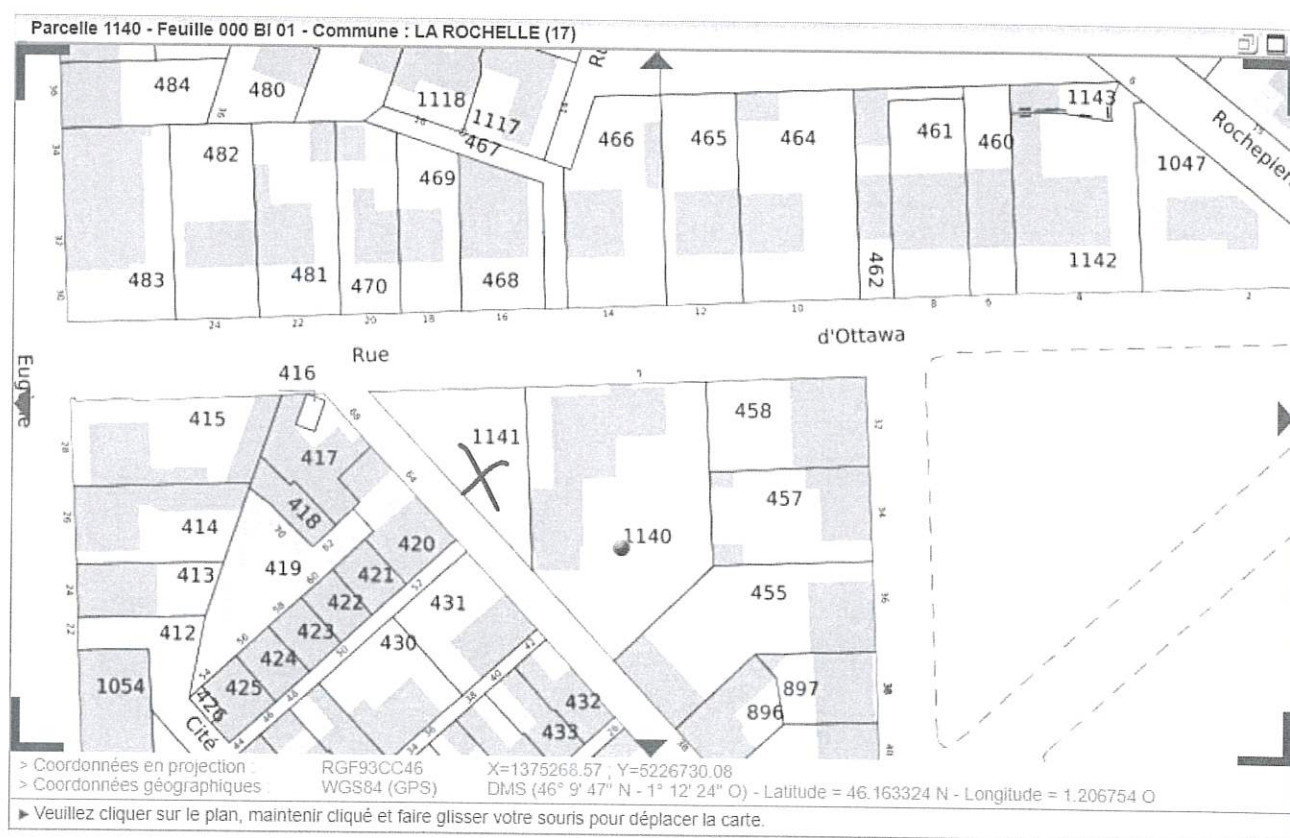


LA PRESIDENTE

Marylise FLEURÉT-PAGNOUX

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

ANNEXE : EXTRAIT CADASTRAL





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



IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230222-BU23022210_10-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°10 Convention de servitude ENEDIS opération La Maladrerie à Angoulins

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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 672 du Code civil ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 07 décembre 2021.

Considérant que dans le cadre de l'opération « LA MALADRERIE » à Angoulins, la société ENEDIS doit intervenir pour procéder à la pose d'un coffret et à la desserte électrique de l'immeuble en construction sis lieu-dit La Maladrerie, sur les parcelles cadastrées sections AH 62 et AH63.

Cette servitude a pour objet la pose d'une ligne électrique souterraine de 400 Volts.

Un plan parcellaire mentionnant le tracé du raccordement sera annexé à la présente.

L'octroi de cette servitude reconnaît à Enedis les droits suivants :

- Etablir à demeure dans une bande de 2 mètres de large deux canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 29.5 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérages ;
- Poser sur socle un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires ;
- Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par conséquent, ENEDIS pourra faire pénétrer sur la propriété de l'Office ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités en vue de la construction, surveillance, entretien, réparation, remplacement, rénovation des ouvrages établis.

ENEDIS devra veiller à laisser les parcelles concernées dans un état similaire à celui qui existait avant son intervention, et avertir l'Office, sauf urgence, des interventions programmées.

L'Office s'interdit, par conséquent, de faire toute modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou arbustes, aucune culture, et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, entretien, exploitation et solidité des ouvrages.

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

Néanmoins, ENEDIS indemniserà l'Office de tous les dommages directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général :

- A signer la convention de servitude entre l'Office et ENEDIS,
- A signer tout acte notarié nécessaire,
- Effectuer toute démarche nécessaire au projet.

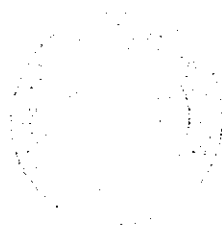
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 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
017-271700023-20230222-BU23022211_11-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°11 Convention de servitude ENEDIS Opération Poteau à Périgny

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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 672 du Code civil ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 22 mars 2019.

Considérant que dans le cadre de l'opération « POTEAU » à Périgny, la société ENEDIS doit intervenir pour procéder à la pose d'un coffret et à la desserte électrique de l'immeuble en construction sis lieu-dit La Maladrerie, sur la parcelle cadastrée section AB 224.

Cette servitude a pour objet la pose d'une ligne électrique souterraine de 400 Volts.

Un plan parcellaire mentionnant le tracé du raccordement sera annexé à la présente.

L'octroi de cette servitude reconnaît à Enedis les droits suivants :

- Etablir à demeure dans une bande de 1 mètre de large, deux canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 0.5 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérages ;
- Encastrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires ;
- Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par conséquent, ENEDIS pourra faire pénétrer sur la propriété de l'Office ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités en vue de la construction, surveillance, entretien, réparation, remplacement, rénovation des ouvrages établis.

ENEDIS devra avertir l'Office, sauf urgence, des interventions programmées.

L'Office s'interdit, par conséquent, de faire toute modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou arbustes, aucune culture, et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, entretien, exploitation et solidité des ouvrages.

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

Néanmoins, ENEDIS indemniserà l'Office de tous les dommages directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.



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



En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général :

- A signer la convention de servitude entre l'Office et ENEDIS,
- A signer tout acte notarié nécessaire,
- Effectuer toute démarche nécessaire au projet

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 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
017-271700023-20230222-BU23022212_12-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°12 Convention de mise à disposition parking délestage

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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° du Code de la Construction ;

Par acte authentique en date du 28 décembre 2022, l'Office a acquis la parcelle cadastrée HO 222.

Par courrier en date du 24 janvier 2023, le Département de la Charente-Maritime a sollicité l'Office pour obtenir autorisation de renouveler la mise à disposition du parking de délestage initialement autorisée par la Ville.

La mise à disposition de cette emprise foncière permet ainsi au Département de gérer au mieux le problème de suppression de place de stationnement.

L'Office a donné son accord pour la mise à disposition à titre gracieux de l'emprise foncière susvisée uniquement et exclusivement aux fins de stationnement, toute autre activité, action, sous-location étant interdite.

La mise à disposition cessera impérativement au commencement des travaux d'aménagement de la parcelle, sans indemnité due.

Cette mise à disposition au profit du Département a été consentie sous la condition essentielle et déterminante que l'Office puisse librement réaliser sur ce terrain les investigations (sondages, relevés de géomètre, etc...) rendues nécessaires pour l'opération projetée.

Une convention de mise à disposition sera régularisée à cette fin.

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

- Signer la convention de mise à disposition d'une emprise de terrain pour stationnement au profit du Département de la Charente Maritime.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

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
017-271700023-20230222-BU23022213_13-DE
Reçu le 24/02/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 22 FEVRIER 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°13 Exercice du droit de préemption sur la Parcelle CV N°220 1 rue des Altéas 17000
La Rochelle**

Date de convocation : 22 Janvier 2023		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° du code de la Construction ;*

*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° du Code de la Construction et de l'Habitation ;

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-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-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 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° 17300-22-1216 du 23 novembre 2022 ;

Vu la délibération ayant pour objet la délégation du droit de préemption du Bureau de l'Office en date du 17 janvier 2023 ;

Vu la demande de pièces complémentaires et la demande de visite du bien immobilier signifiées par voie de commissaire de justice en date du 19 janvier 2023 ;

Vu le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et la Promesse Unilatérale de Vente (PUV) transmise par Me LABBE, signataire de la déclaration d'intention d'aliéner ;

Vu l'estimation du service d'évaluation domaniale en date du 14 février 2023 N° 2023-17300-04894 ;

Vu l'article L 211-5 du Code de l'urbanisme.

Considérant que 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 – 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 d'un montant de 27.000 € TTC 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 a délibéré favorablement pour l'exercice du droit de préemption par délibération en date du 17 janvier 2023.

Considérant que l'Office, par signification par voie de commissaire de justice en date du 19 janvier 2023, a sollicité une visite du bien et une demande de pièces complémentaires conformément à la réglementation et a reçu les pièces suivantes :

- Le dossier de diagnostic technique de la maison ;
- La promesse unilatérale de vente

La visite du bien immobilier s'est tenue le 1^{er} février 2023 en présence du notaire signataire de la DIA, de l'agence immobilière et d'une représentante du service d'évaluation domaniale.

La maison, d'une surface utile de 130 m² et 66 m² de garage et atelier, est en classe énergie D et comporte des anomalies électriques liées notamment à des matériels électriques vétustes.

Le service d'évaluation domaniale a communiqué son estimation le 14/02/2023. La parcelle est estimée à 400 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%, hors frais d'agence.

Par attestation de propriété immobilière du 25/07/2013, le bien a été évalué à 320 000 €

Il est rappelé que :

- 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.
- Par cette acquisition et ce projet, l'Office œuvrera dans l'intérêt général. En effet, les habitants du territoire ont de plus en plus de difficultés à se loger et l'Office constate que les demandeurs de logements sont maintenant au-dessus de 10 000 postulants sur un an.
- Ce projet permettra alors de répondre aux objectifs fixés par le PLH. Il est rappelé que le périmètre d'équilibre social de l'habitat du bien concerné est en secteur 2, soit au minimum 18% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI au minimum, dont 40% de PLUS au minimum, dont 30% de PLS au maximum et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété permettant d'offrir à des ménages modestes un accès à la propriété.

- A cet effet, il a été réalisé une faisabilité (ci-jointe) sur la parcelle CV 220, CV 221 et CV 222 en vue de la réalisation de 28 logements, 25 places de stationnement et d'un local à usage professionnel. Cette étude sera affinée après acquisition.
- 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.
- Cette parcelle 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.
- Sur ce secteur, une décision du conseil communautaire du 02/12/2021 instaure une taxe D'aménagement majorée à 20 %. Cette évolution fiscale est supportée par les porteurs de projets lesquels seront susceptibles de minorer la part du foncier pour assumer cette augmentation de la fiscalité d'urbanisme.
- Le plan local d'urbanisme intercommunal est en cours de modification sur l'année 2023 ; il est envisagé une obligation de rupture de bâtiments tous les 35 mètres, ce qui réduirait la capacité de l'Office à construire. Le projet ne pourrait pas dépasser 2000 m² de surface de plancher sur les trois parcelles adjacentes CV 220, CV 221 et CV 222 ;
- 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 propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à préempter le dit-bien à 360 000 euros, soit 387 000 € frais d'agence de 27 000 € TTC inclus et signer tout acte notarié ;
- Dans le cas où le vendeur s'opposerait à la préemption, d'autoriser le Directeur Général à saisir le juge de l'expropriation pour fixation du prix.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Février 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX