

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 22 Février 2023

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 22 Février 2023.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°2 Echange de fonciers avec la Ville de La Rochelle sur le quartier St Eloi

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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'acte d'acquisition des 27 avril et 2 mai 1967.

L'Office est propriétaire de parcelles situées rue Jean-Pierre Blanchard, rue des Gèraniums et avenue du Cimetière 17000 LA ROCHELLE cadastrées CT n° 524 d'environ 173 m², CW n° 207 d'environ 62 m² et CW n° 212 d'environ 20.489 m² à usage d'habitation, de stationnement et d'espaces verts.

La Ville de La Rochelle est propriétaire d'une parcelle cadastrée CW n°211 affecté à du stationnement, de la voirie et de l'espace vert actuellement classée dans le domaine public.

Il est envisagé, par l'Office, la cession d'une partie de la parcelle CW n°212 et l'intégralité de la parcelle CT n° 524 selon plan joint, pour permettre à la Ville de La Rochelle la réalisation d'un nouvel équipement public à implanter dans le secteur.

Il est également envisagé la cession intégrale de la parcelle CW n° 207 pour régulariser l'usage public et l'entretien par la commune d'une partie du foncier appartenant à l'Office.

Il est envisagé, par la Ville de La Rochelle, la cession d'une partie de la parcelle CW n° 211 selon plan joint pour permettre à l'Office d'affecter des stationnements privés aux logements de la future copropriété.

L'échange est envisagé à l'euro symbolique sans soulte dispensé de paiement.

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

Signer les plans et tout document administratif nécessaire ;
Accepter la cession de la parcelle CW n° 212 pour partie, des parcelles CW n°207 et CT n°524 dans leur intégralité ;
Solliciter l'avis des domaines ;
Signer tout acte notarié 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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise", written over a faint, stylized blue stamp or watermark.



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230329-BU23032903_3-DE
Reçu le 04/04/2023

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N° 3 Gestion des réservataires de logement en flux

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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° du Code de la Construction ;

Vu la Loi du 23 novembre 2018 (lot n° 2018-1021)

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations des logements locatifs sociaux

Exposé des motifs

Considérant que la loi sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) pose le principe d'une gestion en flux des réservataires de logement, c'est-à-dire que les réservations portent désormais sur un flux annuel de logement du patrimoine locatif de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle.

Après avoir pris connaissance de l'annexe (ci jointe)

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre et à signer les conventions cadres avec les différents réservataires.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

ANNEXE à la Délibération N°

Conformément au décret n° 2020-145 qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe notamment les modalités de calcul du flux annuel. Il est obligatoire de signer une convention de réservation entre tout réservataire et le bailleur social afin de déterminer les modalités pratiques de mise en œuvre. Une seule convention est conclue à l'échelle du département sur l'ensemble des logements du bailleur se trouvant sur ce département.

Toutefois, si le réservataire est une commune, un EPCI la convention portera sur le patrimoine du bailleur situé sur son territoire.

Les réservations porteront sur un flux annuel de logement exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur. Une seule exception des réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure dont la gestion restera en stock.

Tout comme avant la loi ELAN et le décret, les réservations s'exercent lors de la première mise en location ou au fur et à mesure qu'il se libèrent. Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A défaut, les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme du délai.

Les termes de la convention doivent permettre aux réservataires d'atteindre les objectifs d'attribution aux publics prioritaires énumérés à l'article L 441-1- du CCH.

Si besoin la convention est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations, en fonction des mises en service de nouveaux programmes intervenus l'année précédente et l'échéance des droits de réservation.

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur communique aux réservataires le bilan des attributions de l'année passée.



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230329-BU23032904_4-DE
Reçu le 04/04/2023

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)

Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

COPIE CERTIFIEE CONFORME

EXTRAIT EXECUTOIRE

le, 29/03/2023
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 11/04/2023

**N°4 Actualisation du bilan d'investissement PSLA et fixation des prix de vente Opération
VEFA « OCAR » La Rochelle**

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 la délibération du Bureau n°5 en date du 21 janvier 2021 venant valider la constitution d'une SCCV avec les partenaires EDEN PROMOTION et URBAN STORY.

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 21 septembre 22 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu le contrat de réservation VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE signé le 11 octobre 2022.

Dans sa séance du 21 septembre 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA sur la commune de LA ROCHELLE, Résidence « OCAR ».

Les contrats de réservation des logements locatifs sociaux et des logements PSLA ont été signé le 11 octobre 2022 au prix convenu.

Un avenant au contrat de réservation des logements PSLA sera signé prochainement pour ajuster le prix d'acquisition des logements à hauteur de 3 590 000 euros HT.

Les conditions suspensives des contrats préliminaires de réservation conclus entre l'Office et la SCCV OCAR n'étant pas levés à ce jour, il convient de proroger la date butoir du contrat de réservation, initialement fixée au 30 avril 2023.

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

PSLA	HT	%
Charge foncière	1 077 000 €	26 %
Travaux	2 513 000 €	61 %
Honoraires	62 825 €	2 %
Frais de commercialisation et autres	444 747 €	11 %
Total	4 097 572 €	100 %

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

NATURE RECETTES	HT	%
Vente des 18 logements PSLA avec parkings	4 097 572 €	100%
Total	4 097 572 €	100 %

La durée de location qui sera proposée par l'Office pour les logements est de 2 ans après l'entrée dans les lieux. Les locataires pourront lever l'option d'achat après une année de location.

Le prix de vente des logements indiqué ci-dessus sera diminué de 1% par année de location avant la levée d'option.

Durant la phase locative, les locataires devront payer une redevance comprenant une part locative avec un prix au m² (basée sur les plafonds de loyer PLS) et une part acquisitive, le tout ne dépassant pas le taux d'endettement maximum du locataire accédant. La future mensualité de l'accédant ne devra pas être supérieure au montant de la redevance payée pendant la phase locative.

La part acquisitive comprise dans la redevance sera déduite du prix de vente lors de la levée d'option ou bien restituée dans le cas contraire.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente maximum des logements PSLA établit sur les plafonds de prix 2023 selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surfaces annexes avec parking	Surfaces utiles	Prix au m ² HT de SU	Prix de vente PSLA + parking HT	Prix de Vente TTC avec stationnement
LotA002	T3	67,09	21	77,590	3 338 €	258 995 €	273 240 €
LotA004	T2	46,9	21	57,400	3 338 €	191 601 €	202 139 €
LotA006	T2	45,67	21	56,170	3 338 €	187 495 €	197 808 €
LotA007	T2	45,71	21	56,210	3 338 €	187 629 €	197 949 €
LotA010	T5	100,9	21	111,400	3 338 €	371 853 €	392 305 €
LotA102	T3	66,4	23,73	78,265	3 338 €	261 249 €	275 617 €
LotA104	T3	64,26	30,62	79,570	3 338 €	265 605 €	280 213 €
LotA112	T4	78,81	24,95	91,285	3 338 €	304 709 €	321 468 €
LotA202	T3	66,52	23,71	78,375	3 338 €	261 616 €	276 005 €
LotB005	T1	36,57	21	47,070	3 338 €	157 120 €	165 761 €
LotB102	T3	64,39	27,66	78,220	3 338 €	261 098 €	275 459 €
LotB107	T1	36,57	21,6	47,370	3 338 €	158 121 €	166 818 €
LotB108	T2	50,12	23,97	62,105	3 338 €	207 306 €	218 708 €
LotC105	T3	61,96	26,61	75,265	3 338 €	251 235 €	265 052 €
LotC102	T1	31,32	17,66	40,150	3 338 €	134 021 €	141 392 €

LotD102	T3	62,03	18,64	71,350	3 338 €	238 166 €	251 265 €
LotE101	T3	65,42	27,01	78,93	3 338 €	263 452 €	277 941 €
LotE102	T3	70,18	27,01	83,69	3 338 €	279 341 €	294 704 €
TOTAL		1060.82		1 270.41		4 240 612 €	4 473 846 €

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires de location-accession des logements sur la base des prix maximums établis ci-dessus, les contrats de location-accession et tout acte de levée d'option,
- signer tout avenant au contrat préliminaire de réservation.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE
le, 29/3/2023
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 4/4/2023

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230329-BU23032905_5-DE
Reçu le 04/04/2023

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

**N°5 Bilan d'investissement prévisionnel et fixation des prix de vente PSLA Opération
« Les Bains Douches » à la Rochelle**

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 la délibération du Bureau n°7 en date du 24 juin 2021 portant validation de l'acquisition des ex-bains douches à La Pallice pour la construction d'une opération comportant 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE.

Dans sa séance du 24 juin 2021, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition auprès de la Ville de La Rochelle d'un terrain situé rue Ottawa, quartier de La Pallice sur la commune de La Rochelle, pour une opération de construction de 6 logements PSLA individuels.

L'acte d'acquisition de la parcelle a été signé le 22 octobre 2021. La construction doit débuter en juillet 2023 pour une livraison prévue au 4^e trimestre 2024.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PSLA	Total
T 4	5	5
T 5	1	1
Total	6	6

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

PSLA	HT	%
Charge foncière	355 690 €	20 %
Travaux	985 598 €	57 %
Honoraires	111 251 €	7 %
Marge	186 316 €	11 %
Frais de commercialisation	91 264 €	5 %
Total	1 730 119 €	100 %

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

NATURE RECETTES	HT	%
Vente des 6 logements PSLA	1 730 119 €	100%
Total	1 730 119 €	100 %

La durée de location qui sera proposée par l'Office pour les logements est de 2 ans après l'entrée dans les lieux. Les locataires pourront levée l'option d'achat après 6 mois de location.



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Le prix de vente des logements indiqué ci-dessus sera diminué de 1% par année de location avant la levée d'option.

Durant la phase locative, les locataires devront payer une redevance comprenant une part locative avec un prix au m² (basée sur les plafonds de loyer PLS) et une part acquisitive, le tout ne dépassant pas le taux d'endettement maximum du locataire accédant. La future mensualité de l'accédant ne devra pas être supérieure au montant de la redevance payée pendant la phase locative.

La part acquisitive comprise dans la redevance sera déduite du prix de vente lors de la levée d'option ou bien restituée dans le cas contraire.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente maximum des logements PSLA selon la répartition annexée.

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération,
- signer les contrats préliminaires de location-accession des logements sur la base des prix maximums établis ci-dessus,

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Annexe 1 :

LA ROCHELLE
LES BAINS DOUCHES
Bilan d'investissement prévisionnel et fixation des prix de vente PSLA
Construction de 6 logements PSLA
Répartition des prix de ventes en PSLA

Identifiant	Type	Surface habitable	Surfaces annexes	Surfaces utiles	Prix au m ² HT de SU	Prix de vente PSLA HT	Prix de Vente TTC avec stationnement
1	T4	80,29	5,15	82,870	3 338 €	276 620 €	291 834 €
2	T4	80,43	7,37	84,120	3 338 €	280 793 €	296 236 €
3	T4	80,51	5,1	83,060	3 338 €	277 254 €	292 503 €
4	T4	80,35	5,11	82,910	3 338 €	276 754 €	291 975 €
5	T5	102,69	5,1	105,240	3 338 €	351 291 €	370 612 €
6	T4	77,6	5,01	80,110	3 338 €	267 407 €	282 115 €
TOTAL		501.87		518.31		1 730 119 €	1 825 275 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE

le, 29/03/2023
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 04/04/2023

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230329-BU23032906_6-DE
Reçu le 04/04/2023

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)

Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°6 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts Opération
« MILTONIA » à Périgny

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 la délibération du Bureau n°5 en date du 24 mars 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PSLA, RUE DES GARDES à PERIGNY ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PSLA, RUE DES GARDES à PERIGNY signé le 14 juin 2022 ;

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

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

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

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

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

NATURE RECETTES LLS	TTC	%
Subvention Etat PLAI (11 500 € / logt)	23 000 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	1.5 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS et 11 000 € /logt PLAI et 3 000 € /logt PLAI minoré)	43 000 €	5 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 914 € /logt)	29 570 €	4 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 € /logt PLAI)	29 000 €	4 %
Subvention Action Logement	12 500 €	1.5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	313 488 €	36 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	171 173 €	20 %
Prêt Action Logement	92 000 €	11 %
Fonds propres	127 768 €	15 %
Total	855 479 €	100 %

Pour le financement de cette opération, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 6 Lignes pour un montant total de **484 661 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	147 446 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	103 413 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés

	<i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	69 559 €
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	67 760 €
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



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	67 925 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	28 558 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15

Etablissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B/33 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

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 Taux de progressivité des échéances	Double révisabilité limitée (DL) De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

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

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux révisable
Montant de l'emprunt	685 000 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 0,53%, soit 2.928% à ce jour <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Durée de la phase d'amortissement	2 ans
Taux d'intérêt phase d'amortissement	Euribor 3 mois + 0,53%, soit 2.928% à ce jour <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	In fine
Frais de dossier	0,10%
Garantie	100% collectivité
Remboursement anticipé du capital	Possible à chaque échéance moyennant un préavis de 30 jours calendaires Pas d'indemnité ni de commissions si le remboursement est issu de la vente d'un bien Dans les autres cas paiement d'une indemnité égale à 5% du capital restant dû

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

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

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

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°7 Autorisation signature contrat PSLA Opération MILTONIA à Périgny

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 la délibération du Bureau n°5 en date du 24 mars 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PSLA, RUE DES GARDES à PERIGNY.

Vu la délibération du Bureau n°9 en date du 28 avril 2022 portant validation des prix de vente des 4 logements PSLA, RUE DES GARDES à PERIGNY.

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux et 4 logements PSLA, RUE DES GARDES à PERIGNY signé le 14 juin 2022.

SIGNATURE DES CONTRATS DE LOCATION ACCESSION PLSA

Dans sa séance du 28 avril 2022, le Bureau de l'Office a validé le prix de vente des 4 logements PSLA dans son opération intitulée « Miltonia » située rue du Prieuré à PERIGNY.

Un contrat préliminaire à un contrat de location-accession à été signé pour chacun des logements quelques semaines après la mise en vente des lots.

Les travaux s'achèveront en avril 2023.

En vue de la livraison de l'opération, les contrats de location-accession seront signés prochainement par devant notaire.

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

- Poursuivre l'opération,
- Signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération,
- Signer les contrats de location-accession et les actes de levée d'option.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue 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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE

le, 29/3/2023.
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 4/4/2023.

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230329-BU23032908_8-DE
Reçu le 04/04/2023

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N° 8 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération LA MALADRERIE à Angoulins

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 la délibération du Bureau n°5 en date du 29 avril 2021 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 4 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA, ROUTE DE LA MALADRERIE à ANGOULINS ;

Vu l'acte d'acquisition du terrain dédié à la construction de 4 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA, ROUTE DE LA MALADRERIE à ANGOULINS signé le 7 décembre 2021 ;

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

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

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

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

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	19 600 €	2 %
Subvention CDA production (6 914 € /logt PLUS ; 11 914 € /logt PLAI)	37 656 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	20 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	24 000 €	3 %
Subvention Ville d'Angoulins	53 195 €	8 %
Subventions Action logement	11 000 €	1.5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	207 585 €	29 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	156 468 €	22 %
Prêts Action logement	12 000 €	1.5 %
Fonds propres	180 500 €	25 %
Total	722 004 €	100 %

Pour le financement de cette opération, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes du Prêt pour un montant total 364 053 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	111 352 €
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	75 901 €
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	96 233 €
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	80567 €
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)

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 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE

le, 29/03/2023
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 4/4/2023

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230329-BU23032909_9-DE
Reçu le 04/04/2023

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N° 9 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et choix du partenaire bancaire pour les logements PSLA Opération Les chênes verts Trance 4 à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		Contre l'adoption :	0

*Vu l'article L 421-I 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 la délibération du Bureau n°6 en date du 11 juillet 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 63 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE SUR MER ;

Vu le contrat de réservation signé le 8 septembre 2022 ;

Dans sa séance du 11 juillet 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel pour l'opération d'acquisition de 63 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA situés ZAC de la Gare sur la commune de Dompierre sur Mer.

Le contrat de réservation des logements a été signé le 8 septembre 2022, les travaux ont débuté en janvier 2023 pour une livraison prévue au 4e trimestre 2024.

L'agrément PSLA a été établi par les services de l'Etat en date du 22/12/2022.

Le prix de revient actualisé concernant les 3 logements PSLA est le suivant :

NATURE DEPENSES PARTIE PSLA	TTC 5.5%
Charge foncière	269 421 €
Travaux	628 649 €
Honoraires	17 962 €
Divers et imprévus	4 490 €
Total	920 522 €

Les logements PSLA seront financés en totalité par un prêt bancaire, une consultation a été lancée à cet effet. Après analyse des offres reçues, il est proposé de retenir celle de la Caisse d'Epargne dont voici les caractéristiques :

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux révisable
Montant de l'emprunt	980 000 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 1 %, soit 3.398 % à ce jour Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative
Durée de la phase d'amortissement	2 ans
Taux d'intérêt phase d'amortissement	Euribor 3 mois + 1 %, soit 3.398 % à ce jour Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	In fine
Frais de dossier	0,10% soit 980 €
Garantie	100% collectivité

Remboursement anticipé du capital	Possible à chaque échéance moyennant un préavis de 30 jours calendaires Pas d'indemnité ni de commissions si le remboursement est issu de la vente d'un bien Dans les autres cas paiement d'une indemnité égale à 5% du capital restant dû
Date limite validité de l'offre	31/04/2023

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

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

- Signer le contrat de prêt avec la Caisse d'Epargne et à demander sa garantie auprès de la Communauté d'Agglomération
- 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 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°10 Autorisation signature contrat PSLA Opération Ilot des Salines La Rochelle

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 la délibération du Bureau 12 en date du 21 septembre 2016 portant autorisation de l'acquisition d'une parcelle à Villeneuve-Les-Salines destinée la construction de 11 logements en accession sociale à la propriété, AVENUE DU 14 JUILLET à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°10 en date du 21 septembre 2022 portant validation des prix de vente des 11 logements en accession sociale à la propriété, AVENUE DU 14 JUILLET à LA ROCHELLE.

SIGNATURE DES CONTRATS DE VENTE EN VEFA

Dans sa séance du 21 septembre 2022, le Bureau de l'Office a validé le prix de vente des 11 logements en accession sociale à la propriété dans son opération intitulée « Ilots des Salines » située avenue du 14 juillet à La Rochelle.

Un contrat préliminaire de réservation a été signé pour chacun des logements quelques semaines après la mise en vente des lots.

Les travaux ont débuté en décembre 2022 et s'achèveront en avril 2024.

Les contrats de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) seront signés prochainement.

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

- Poursuivre l'opération,
- Signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation du programme et entre autres le dépôt de pièces, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, les statuts de l'Association Syndicale Libre,
- Signer les actes de vente en l'état futur d'achèvement.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°11 Convention de servitude ENEDIS Opération Le Fief des 4 chevaliers à Périgny

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 le Code de l'Energie (art. L.323-3 et suivants et art R.323-1 et suivants) ;

Vu le Décret n°67-886 du 6 octobre 1967 ;

Vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et ENEDIS ;

Vu l'article 672 du Code civil ;

Considérant que dans le cadre de l'opération « Fief des Quatre Chevaliers » à Périgny, la société INEO AQUITAINE missionnée par ENEDIS doit intervenir pour procéder à l'extension et au branchement de la canalisation d'électricité sur la parcelle cadastrée section AB 0259.

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 29 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérages ;
- Encastrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires, notamment dans un mur, un muret ou une façade, avec pose d'un câble en tranchée et/ou sur façade ;
- 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, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art.L.554-1 et suivants et art.R.554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution).
- 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.

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés ci-dessus, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification de l'ouvrage concerné.

L'Office s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis ci-dessus, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

Il pourra toutefois :

- *Elever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l'ouvrage visé ci-dessus, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur.*
- *Planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.*

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

Néanmoins, ENEDIS indemniserait 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.

Le projet de convention reprenant ces termes est annexé à la présente délibération.

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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°12 Convention de servitude ENEDIS Opération Charles de Gaulle à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	5	Suffrages exprimés :	5
Quorum :	4	Pour l'adoption :	5
		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 le Code de l'Energie (art. L.323-3 et suivants et art R.323-1 et suivants) ;

Vu le Décret n°67-886 du 6 octobre 1967 ;

Vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et ENEDIS ;

Vu l'article 672 du Code civil ;

Considérant que dans le cadre de l'opération « Charles de Gaulle » à Dompierre sur Mer, la société ALLEZ et Cie missionnée par ENEDIS doit intervenir pour procéder à l'extension et au branchement de la canalisation d'électricité sur la parcelle cadastrée section BR 482.

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 1,5 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérages ;
- Encastrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires, notamment dans un mur, un muret ou une façade, avec pose d'un câble en tranchée et/ou sur façade ;
- 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, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art.L.554-1 et suivants et art.R.554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution).
- 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.

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés ci-dessus, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification de l'ouvrage concerné.

L'Office s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis ci-dessus, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

Il pourra toutefois :

- *Elever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l'ouvrage visé ci-dessus, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur.*
- *Planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres 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.

Le projet de convention reprenant ces termes est annexé à la présente délibération.

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 29 Mars 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





**DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 29 MARS 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),
RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Ayant donné pouvoir :

Madame GILLE (Personne Qualifiée) pouvoir à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absents et excusés :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)
Madame VILLENAVE (personne qualifiée)

N°13 Réduction assiette des baux emphytéotiques

Date de convocation : 28 Février 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
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° du Code de la Construction ;

Vu le bail emphytéotique du 23 décembre 1991 ;

Vu le bail emphytéotique du 1^{er} septembre 1994 ;

Vu l'acte authentique du 13 novembre 1996 valant transfert de compétence du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de la région de La Rochelle (SIVOM) à la Communauté de Villes de l'Agglomération de La Rochelle ;

Vu les articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la convention conclue avec l'ARHPEJ le 18 décembre 1991 et ses avenants.

Considérant que l'Office a conclu, le 23 décembre 1991 et 1^{er} septembre 1994, deux baux emphytéotiques avec le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de la région de La Rochelle (SIVOM).

Le bail emphytéotique conclu le 23 décembre 1991 a pour assiette foncière les parcelles anciennement cadastrées DV 181, 184 et 188.

Le second bail conclu le 1^{er} septembre 1994 a pour assiette foncière la parcelle anciennement cadastrée DV 187.

Les deux baux sont consentis pour une durée de 55 ans, commençant à courir rétroactivement le 1^{er} février 1991 pour se terminer le 31 janvier 2046 et un loyer symbolique annuel de 100 francs.

Considérant que l'Office a édifié en deux tranches un programme de logements réservés aux étudiants et a conclu à cette fin une convention de location avec l'Association Rochelaise d'Hébergements pour les Etudiants et les Jeunes (ARHPEJ) en date du 18 décembre 1991.

L'Office entend développer l'offre de logements étudiants à loyer abordable et l'offre d'hébergement temporaire pour les saisonniers, jeunes en formation professionnelle, stagiaires, engagés civiques notamment.

Il est ainsi prévu la création de 180 logements pour une surface totale construite de 4.855 m².

Le projet de résidence entend mixer les publics afin de répondre à plusieurs objectifs d'hébergement de publics, et évoluer en proposant un habitat innovant et adapté pour répondre aux besoins croissants des étudiants et des jeunes.

La Ville entend exécuter un projet qui nécessite d'acquérir les parcelles HN 0134 et l'excroissance nord-est de la parcelle HN 0130, appartenant aujourd'hui à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

En contrepartie, la Ville cède à la Communauté d'Agglomération la partie sud de la parcelle HN 0129 jusqu'au périmètre de l'espace boisé classé et une partie de la parcelle HN 0128.

Cet échange parcellaire implique de devoir modifier l'assiette des deux baux emphytéotiques conclus avec la Communauté d'Agglomération et permettra de conclure un nouveau bail emphytéotique avec la Communauté d'Agglomération dont l'assiette sera déterminée par le périmètre de l'extension.

En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau :

- D'acter la réduction de l'assiette des deux baux ;
- D'autoriser la signature d'un nouveau bail emphytéotique ;
- D'autoriser à saisir l'avis des domaines ;
- De signer tout acte notarié.

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

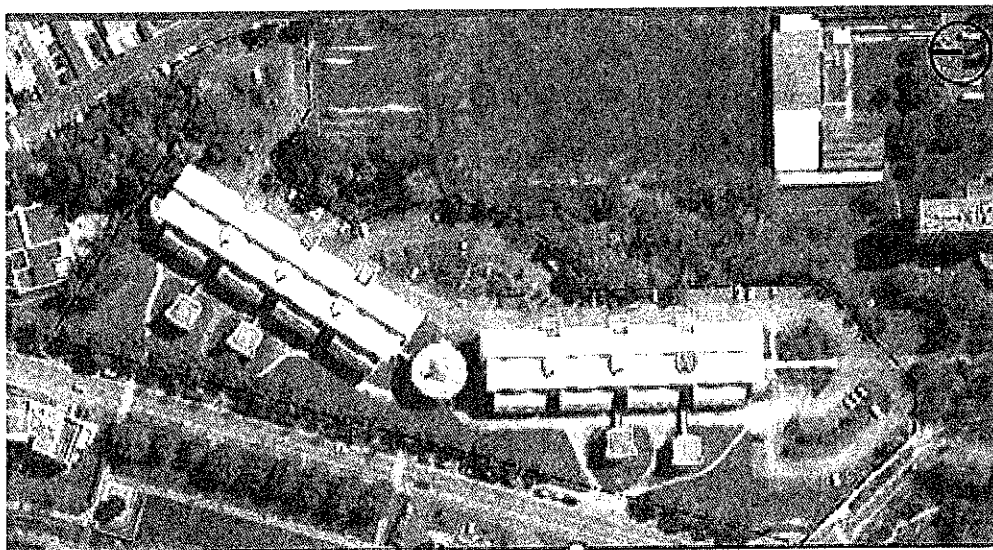


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 29 Mars 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 : PLAN EMPRISE ACTUELLE RESIDENCE ARHPEJ



ANNEXE 2 : ETAT PROJETE DE LA NOUVELLE UNITE FONCIERE (rouge)

