

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

Séance du BUREAU DU 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 29 Mars 2023

Date de convocation : 26 Mars 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 29 Mars 2023.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", 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
017-271700023-20230426-BU23042602_2-DE
Reçu le 27/04/2023

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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N°2 Convention Infracos

Date de convocation : 26 Mars 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 la convention précédemment signée le 17 avril 2000, ses avenants du 27 septembre 2004 et du 19 septembre 2012 et celle du 23 novembre 2015 remplaçant les anciennes dispositions ;

Vu la convention signée le 17 avril 2000, son avenant du 27 septembre 2004 et la convention du 23 novembre 2015 remplaçant les anciennes dispositions ;

Vu la convention signée le 16 janvier 2001, son avenant du 8 juillet 2005, la convention du 18 septembre 2012 remplaçant les anciennes dispositions, et ses avenants du 13 avril 2017 et 05 février 2021.

Par conventions en date du 17 avril 2000 et 16 janvier 2001 par la suite modifiées, l'Office a conclu trois conventions portant mise à disposition d'emplacements au profit de Bouygues Immobilier et SFR aux fins d'installer des stations radioélectriques composées des équipements techniques suivants :

- Un local technique en terrasse ou à l'intérieur de l'immeuble,
- Des armoires techniques (et le cas échéant des dispositifs de climatisation),
- Un mât, pylône,
- Des dispositifs d'antennes d'émission-réception et faisceaux hertziens disposés en terrasse et/ou en façade ;
- Des câbles, fibre, branchements, adductions et autres raccordements.

Ces stations électriques sont installées :

- 2 rue Jeanne Jugan 17000 LA ROCHELLE, sur une parcelle anciennement cadastrée DP 256,
- 82 rue Marius Lacroix 17000 LA ROCHELLE sur une parcelle anciennement cadastrée CL 102,
- 25 allée du Maréchal de Lattre de Tassigny 17000 LA ROCHELLE sur une parcelle anciennement cadastrée AV 031.

INFRACOS est une société détenue par Bouygues Télécom et la Société Française de Radiotéléphonie (SFR). Elle a notamment pour objet social la gestion du patrimoine de ces deux sociétés sur une partie du territoire français. INFRACOS est donc détentrice des droits d'occupation des sites permettant d'établir et d'exploiter des réseaux de communications électroniques.

Par divers courriers, le prestataire a sollicité le transfert de la convention à la société INFRACOS, ce que l'Office a accepté.

Les Parties souhaitent modifier certaines conditions essentielles des conventions précédemment signées et se sont, à cette fin, rapprochées en vue de conclure de nouvelles conventions.

INFRACOS versera, pour chacune des conventions, une redevance annuelle d'un montant de huit mille quatre cent quarante-trois euros hors taxe (8.443 €).

La redevance est indexée de 2% à compter de la date d'anniversaire de la convention.

Ces trois nouvelles conventions entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

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

- Signer les conventions entre l'Office et INFRACOS,
- Effectuer toute démarche utile à la réalisation de la convention.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 3 Ventes 2023 Nouvelles mises en vente

Date de convocation : 26 Mars 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 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, 15 nouveaux logements vacants, 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 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

Annexe à la Délibération N°3

BILAN DE LA PREMIERE CESSION DE VENTE (DOSSIERS EN COURS D ETUDE)

Les publicités et portes ouvertes ayant été organisées, le dépôt des offres était possible du 27 mars 2023 à 9 h jusqu'au 2 avril 2023. La vente peut être arrêtée à réception d'une offre émanant d'un locataire prioritaire, à savoir issu d'un bailleur social.

Les logements concernés sont les suivants :

MODULE	STATUT	RUE	VILLE	TYPE	PRIX	ETAT	Nbrs D'OFFRES
510546	VACANT	46 RUE ROBERT DESNOS	17000 LA ROCHELLE	P4	235 000 €	SOUS OFFRE	
510615	VACANT	15 RAYMOND QUENEAU	17000 LA ROCHELLE	P5	250 000 €	SOUS OFFRE	
3111D10	VACANT	33 AVE DE AL RESISTANCE LOGT10	17000 LA ROCHELLE	T3	93 000 €	SOUS-OFFRE	
70129	VACANT	29 RUE DES CORSAIRES	17000 LA ROCHELLE	P4	145 000 €	SOUS-OFFRE	
61016	VACANT	16 RUE PRIMAUGUET	17000 LA ROCHELLE	P4	210 000 €	SOUS-OFFRE	
90113	VACANT	13 RUE MONTYON	17000 LA ROCHELLE	P3	195 000 €	SOUS-OFFRE	
40312	VACANT	12 RUE DAHLIAS	17000 LA ROCHELLE	P4	210 000 €	SOUS-OFFRE	
3111C06	OCCUPE	31 AV DE LA RESISTANCE	17000 LA ROCHELLE	T4	102 000 €	SOUS-COMPROMIS	
			TOTAL		1 440 000 €		1

***un candidat a déposé 6 offres sur le même bien**

NOUVEAUX LOGEMENTS LIBERES

15 logements se sont libérés :

- 8 RUE J.P. BLANCHARD – Logt 12
- 10 RUE J.P. BLANCHARD – Logt 1
- 10 RUE J.P. BLANCHARD – Logt 10
- 12 RUE J.P. BLANCHARD – Logt 02
- 14 RUE J.P. BLANCHARD – Logt 7
- 18 RUE J.P. BLANCHARD – Logt 1
- 29 AVE DE LA RESISTANCE – Logt 3
- 29 AVE DE LA RESISTANCE – Logt 7
- 35 AVE DE LA RESISTANCE – Logt 3
- 48 RUE ROBERT DESNOS
- 7 RUE DE LA GARONNE
- 3 RUE DE LA CHARENTE
- 14 RUE DU MOULIN DE BEL AIR
- 9 RUE SURCOUF
- 2 ALEXANDRE RIBOT

Ces logements ont tous fait l'objet d'une visite et de l'établissement des fiches évaluations ci-après annexées. Au regard du marché actuel, les évaluations et propositions de prix sont les suivantes :

Pour la détermination des prix de vente au m² de chaque bien, nous avons minoré de 15 % le prix moyen/m² du marché.

Etat de la vente	Module	STATUT	Adresse	Type	PRIX DE VENTE	Somme de Prix plancher
vente - cession 2 - juin 2023	510548	vacant	48 rue Robert Desnos	T3	230 000,00 €	229 000,00 €
	010307	vacant	7 rue de la Garonne	P3	175 000,00 €	174 000,00 €
	010403	vacant	3 rue de la Charente	P3	180 000,00 €	179 000,00 €
	020514	vacant	14 rue Moulin de Bel Air	T3	237 000,00 €	236 000,00 €
	060209	vacant	9 rue Surcouf	P3	166 000,00 €	165 000,00 €
	090402	vacant	2 Alexandre Ribot	P3	191 000,00 €	190 000,00 €
	3111B03	vacant	29 Ave de la Résistance - Logt 3	T3	123 000,00 €	122 000,00 €
	3111B07	vacant	29 Ave de la Résistance - Logt 7	T3	120 000,00 €	119 000,00 €
	3111E03	vacant	35 Ave de la Résistance - Logt 3	T3	114 000,00 €	113 000,00 €
	3804A12	vacant	8 Rue JP Blanchard - Logt 12	T2	179 000,00 €	174 000,00 €
	3805A01	vacant	10 Rue JP Blanchard logt 1	T1B	174 000,00 €	169 000,00 €
	3805A10	vacant	10 rue JP Blanchard -logt 10	T3	236 000,00 €	231 000,00 €
	3806A02	vacant	12 rue JP Blanchard - logt 02	T1	130 000,00 €	125 000,00 €
	3807A07	vacant	14 Rue JP Blanchard - Logt 7	T3	259 000,00 €	254 000,00 €
	3809A01	vacant	18 rue JP Blanchard - Logt 1	T1B	182 000,00 €	177 000,00 €
Somme vente - cession 2 - juin 2023					2 696 000,00 €	2 657 000,00 €
Total général					2 696 000,00 €	2 657 000,00 €



29 Résistance logt 3.pdf



29 resistance logt 7.pdf



35 avenue de la résistance logt 3.pdf



48 RUE ROBERT DESNOS.pdf



14 moulin de bel air.pdf



9 rue de Surcouf.pdf



2 Alexandre Ribot.pdf



3 Rue de la Charente.pdf



7 Rue de la Garonne.pdf



14 Rue J.P. Blanchard logt 7.pdf



12 Rue J.P. Blanchard logt 2.pdf



10 Rue J.P. Blanchard logt 1.pdf



10 Rue J.P. Blanchard logt 10.pdf



8 Rue J.P. Blanchard logt 12.pdf



18 Rue J.P. Blanchard logt 1.pdf

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 4 Demande de regroupement des différentes conventions en une seule

Date de convocation : 26 Mars 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 ;

Exposé des motifs

Afin d'assurer un accompagnement social personnalisé des personnes accueillies sur les différents dispositifs mis en œuvre par l'Association L'Escale, l'OPH leur a mis à disposition **26 logements** sous différentes formes de convention (détail en annexe) .

Dans le but de faciliter l'accès à l'hébergement ou au logement de personnes ou ménages rencontrant des difficultés d'ordre sociales et/ou économiques et/ou administratif dont l'objectif est de leur permettre d'accéder à l'autonomie, l'Association l'Escale souhaite le regroupement des différentes conventions en une seule.

Après avoir pris connaissance de l'annexe à la délibération N° 1

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à signer cette nouvelle convention.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Les différents dispositifs gérés par l'association l'Escale :

- le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)
- le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)
- le dispositif d'Accueil de Mineurs Etrangers non accompagnés (AMIE)
- le dispositif d'Hébergement d'Urgence pour les Femmes (HUF DELTA)
- le dispositif d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)
- le dispositif Bail Glissant
- les logements PLAI ADAPTE

La nouvelle convention portera sur les 26 logements dont le détail figure ci-dessous :

- 2 logements en bail glissant
- 5 logements pour le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)
- 16 logements en sous location
- 3 logements en PLAI Adapté



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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230426-BU23042605_5-DE
Reçu le 27/04/2023

**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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

**N° 5 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et emprunts LLS PSLA
Opération AMENITE à Dompierre sur mer**

Date de convocation : 26 Mars 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 les délibérations du Bureau en date du 24 mars 2022 autorisation l'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE/MER et celle en date du 22 juin 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition.

Dans sa séance du 22 juin 2022, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA dans son opération située ZAC DE LA GARE, à Dompierre/Mer.

Un avenant au contrat de réservation des logements sera signé prochainement pour :

- ajuster la surface habitable des 20 logements locatifs sociaux réservés (1 326.80 m²) au prix de 2 172 €/m² de SHAB, le prix au m² n'ayant pas été revu.

-ajuster le prix d'acquisition des 6 logements PSLA à hauteur de 2 922 €/m² de SHAB, la surface habitable n'ayant pas été revue (329.76 m²).

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	936 472 €	29 %
Travaux	2 185 102 €	68 %
Honoraires	78 040 €	3 %
Total	3 199 614 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE PSLA	TTC 5.5%	%
Charge foncière	304 966 €	28 %
Travaux	711 588 €	64 %
Honoraires	25 414 €	2 %
Frais de commercialisation	63 457 €	6 %
Total	1 105 425 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC	%
Charge foncière	1 241 438 €	29 %
Travaux	2 896 690 €	67 %
Honoraires	103 454 €	2 %
Frais de commercialisation	63 457 €	2 %
Total	4 305 039 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt ; Bonus 1 ^{er} semestre 1 500€/logt ; PLAI Adapté 13 980 €/logt)	82 580 €	3 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt ; Bonus 1 ^{er} semestre 1 500€/logt ; PLAI Adapté 13 980 €/logt)	82 580 €	3 %
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI et 3 914€ /logt PLS ; PLAI minoré + 3 000 €/logt)	167 280 €	5 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€/ logt)	100 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	99 000 €	3 %
Subvention Action Logement	43 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 351 299 €	42 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	792 513 €	25 %
Prêt Action Logement	84 000 €	3 %
Fonds propres	479 942 €	15 %
Total	3 199 614 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations. (Annexe 1 ci-jointe)

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 à :

- Poursuivre l'opération,
- Signer l'avenant au contrat de réservation des logements avec Eden Promotion et l'acte d'acquisition sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- Signer seul les Contrat 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,
- Signer les contrats préliminaires de location-accession, les contrats de location-accession et les actes de levée d'option,

- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération, tout dépôt de pièces éventuel, et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE N° A LA DELIBERATION N°5

- un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **2 143 812 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	759 868 €
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	404 750 €
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	399 891 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	296 071 €
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)

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 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	115 934 €
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	75 606 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	91 692 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION

Les logements PSLA seront financés en totalité par un prêt bancaire contracté auprès de la Caisse d'Epargne, dont voici les caractéristiques :

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux révisable
Montant de l'emprunt	1 105 000 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 1 %, soit 4.05% à la date d'émission de la proposition <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 + 1 %, soit 4.05% à la date d'émission de la proposition <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



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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230426-BU23042606_6-DE
Reçu le 27/04/2023

**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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 6 Validation du prix de vente en Accession Sociale Ilot des Salines Villeneuve les Salines

Date de convocation : 26 Mars 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° du Code de la Construction ;

Vu la délibération du Bureau n°12 en date du 21 septembre 2016 venant valider le projet d'acquisition d'un terrain appartenant à la Ville de La Rochelle, situé à Villeneuve-Les-Salines, pour y implanter 11 logements en accession sociale.

Lors de son Conseil d'Administration du 21 avril 2015, l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu le Quartier Prioritaire politique de la Ville (QPV) de Villeneuve les Salines à la Rochelle pour faire partie des Projets d'Intérêt Régional financés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Après un travail partenarial et de concertation avec les habitants, la convention pluriannuelle du PRU cofinancé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été signée le 7 mars 2019.

L'Office s'est engagé au sein de cette convention à construire 11 logements en accession sociale à la propriété. Une subvention de 10 000 € par logement a été accordée par l'ANRU pour financer ce projet.

Les travaux ont débuté en décembre 2022 pour une livraison prévue en avril 2024.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider les prix de vente des logements en accession sociale selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surfaces utiles	Prix de vente TTC au m ² de SU	Prix de vente HT	Prix de Vente TTC *
B001	T4	88.30	2 550 €	213 427 €	225 165 €
B002	T4	88.30	2 550 €	213 427 €	225 165 €
B003	T4	88.30	2 550 €	213 427 €	225 165 €
B004	T4	88.30	2 550 €	213 427 €	225 165 €
B005	T4	88.30	2 550 €	213 427 €	225 165 €
B006	T4	88.30	2 550 €	213 427 €	225 165 €
A001	T3	75.50	2 580 €	184 598 €	194 790 €
A002	T3	75.50	2 580 €	184 598 €	194 790 €
A003	T3	75.50	2 580 €	184 598 €	194 790 €
A004	T3	75.50	2 580 €	184 598 €	194 790 €
A005	T3	75.50	2 580 €	184 598 €	194 790 €
TOTAL		907.30		2 203 547 €	2 324 940 €

*Prix de vente avec subvention ANRU déduite

Une place de stationnement par logement est comprise dans ce prix de vente.

Pour rappel, le prix de vente maximum autorisé pour l'accession sociale est de 3 092 € HT/m² de SU.

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

ACCESSION	HT	%
Charge foncière	564 741 €	24 %
Travaux	1 283 649 €	55 %
Honoraires	175 426 €	8 %
Marge	113 447 €	5 %
Frais de commercialisation/communication	176 284 €	8 %
Total	2 313 547 €	100 %

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

NATURE RECETTES	HT	%
Vente des 11 logements	2 203 547 €	95 %
Subvention ANRU	110 000 €	5 %
Total	2 313 547 €	100 %

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 contrats de réservation et les actes de vente en l'état futur d'achèvement.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN
DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230426-BU23042607_7-DE
Reçu le 27/04/2023

**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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 7 Bilan d'investissement Réhabilitation VLS 200 à Villeneuve les Salines

Date de convocation : 26 Mars 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 ;

Bilan d'investissement prévisionnel

Les bâtiments VLS 200 à Villeneuve-Les-Salines ont été mis en service en 1971. Ils sont situés rue Camille Desmoulins et rue Mirabeau et sont actuellement composés de 296 logements collectifs. Très peu de travaux d'amélioration ont été réalisés jusqu'à présent sur ce bâtiment, que ce soit dans les parties communes ou les parties privatives, la dernière réhabilitation date de 1985.

	Typologie Bâtiment	
	%	NB LGTS
T2	27 %	80
T3	28 %	83
T4	45%	133
TOTAL	100%	296

La réhabilitation globale envisagée sur cet ensemble se décline en six volets principaux :

- **Volet 1 :** Réhabilitation énergétique visant à réduire nettement les consommations de l'immeuble ainsi que les charges des locataires. → Label BBC Rénovation
- **Volet 2 :** Mise à niveau des équipements techniques dans les logements :
- **Volet 3 :** Modification de l'image de l'ensemble VLS 200 : Différenciation architecturale des groupes d'immeuble et
- **Volet 4 :** reconfiguration des façades afin d'ajouter des espaces extérieurs à tout ou partie des logements.
- **Volet 5 :** Rénovation et amélioration du fonctionnement des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des locaux communs au rdc des immeubles
- **Volet 6 :** Résidentialisation des pieds d'immeuble en cohérence avec l'étude urbaine

Les travaux doivent commencer au premier trimestre 2024 pour une durée de 36 mois.

Le prix de revient prévisionnel en phase APD est le suivant (coût moyen des travaux de réhabilitation et de résidentialisation au logement : 83 924 € TTC FISCAL) :

NATURE DEPENSES PARTIE REHABILITATION	TTC	%
Travaux	21 774 624 €	91 %
Honoraires	2 060 491 €	8 %
Actualisation	107 826 €	1%
Total	23 942 941 €	100%

NATURE DEPENSES PARTIE RESIDENTIALISATION	TTC 5.5%	%
Travaux	801 181 €	89 %
Honoraires	93 354 €	10 %
Actualisation	3 957 €	1%
Total	898 492 €	100%

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC	%
Travaux	22 575 805 €	91 %
Honoraires	2 153 845 €	8 %
Actualisation	111 783 €	1 %
Total	24 841 433 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

TOTAL RECETTES REHABILITATION	TTC	%
Subvention ANRU	2 186 585 €	9 %
Subvention FEDER	1 036 000 €	4 %
Subvention CDA	2 022 477 €	8 %
Prêt CDC Eco-Prêt	4 144 000 €	17 %
Prêt à la réhabilitation CDC	9 237 638 €	39 %
Prêt Action Logement	1 724 800 €	7 %
Fonds propres	3 591 441 €	15 %
TOTAL	23 942 941 €	100%

TOTAL RECETTES RESIDENTIALISATION	TTC	%
Subvention CDA (50% de la dépense)	449 245 €	50 %
Prêt à la réhabilitation CDC	449 247 €	50 %
TOTAL	898 492 €	100%

A ce jour, nous n'avons pas de certitude sur les montants de subventions accordés pour les opérations de réhabilitations qui seront financées par le FEDER via leur PO 2021-2027 du fait de l'Appel à Manifestation d'intérêt toujours en cours d'examen.

AUGMENTATION LOYER : Madame la Présidente informe le Bureau que, dans un souci d'équilibre financier, cette réhabilitation nécessite d'appliquer une augmentation de loyer de 5% par an sur six ans à compter de la fin des travaux, dans la limite du plafond réglementaire et des conditions prévues par la loi.

Cette augmentation sera présentée aux locataires et sera à valider par le prochain Conseil de Concertation Locative.

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

- Continuer l'opération,
- Solliciter les financements,
- Faire appliquer les augmentations de loyers décrites ci-dessus,
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230426-BU23042608_8-DE
Reçu le 27/04/2023

**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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

**N° 8 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération les Amandiers à Dompierre sur Mer**

Date de convocation : 26 Mars 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'acte d'acquisition du terrain dédié à la construction de 8 logements locatifs sociaux, RUE DES VERGERS à DOMPIERRE-SUR-MER, signé le 1er décembre 2020 ;

Vu la délibération du Bureau n°14 en date du 16 février 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 8 logements locatifs sociaux, RUE DES VERGERS à DOMPIERRE-SUR-MER.

Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts

Dans sa séance du 16 février 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel pour l'opération de construction de 8 logements locatifs sociaux sur un terrain situé au lieu-dit « Les Brandes », 5 rue des Vergers sur la commune de Dompierr-sur-Mer.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 1^{er} décembre 2020, les travaux ont débuté en mars 2023 pour une livraison prévue au 2eme trimestre 2024.

Le prix de revient actualisé concernant les 8 logements locatifs sociaux est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC
Charge foncière	264 680 €
Travaux	973 664 €
Honoraires	126 782 €
Total	1 365 126 €

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt ; Bonus 1 ^{er} semestre 1 500€/logt ; Bonus EnR 1 500€/logt ; PLAI Adapté 13 980 €/logt)	47 880 €	4 %
Subvention exceptionnelle DREAL	40 000 €	3 %
Subvention CDA production (6 914 € /logt PLUS ; 11 914 € /logt PLAI ; +3 000 € /logt PLAI minoré)	67 312 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	40 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	36 000 €	3 %
Subventions Action logement	16 500 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	591 753 €	43 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	216 655 €	15 %
Prêts Action logement	36 000 €	3 %
Fonds propres	273 026 €	20 %
Total	1 365 126 €	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. (Annexe ci-jointe)

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

- Signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- Solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- Réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Poursuivre l'opération.

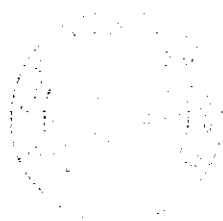
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 9 Acquisition d'une parcelle de terrain Opération Orée du Bois à Bourgneuf

Date de convocation : 26 Mars 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 ;

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société PROMOTERRE d'une parcelle à bâtir située dans un lotissement dénommé commercialement « L'OREE DU BOIS » à BOURGNEUF cadastrée section ZB 793 d'une surface de 1.043 m² selon plan ci-joint.

L'acquisition aura pour objet la réalisation de six logements locatifs sociaux minimum selon la répartition suivante : 3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS.

Le prix d'acquisition est de 93 000 € HT.

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

- Signer la promesse unilatérale de vente,
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
- Lancer l'opération,
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux".



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230426-BU23042610_10-DE
Reçu le 27/04/2023

**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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 10 Convention de servitude ENEDIS Les compagnons du devoir à La Rochelle

Date de convocation : 26 Mars 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 672 du Code civil ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 9 décembre 2011 et l'acte de vente en état futur d'achèvement à la région Poitou-Charentes en date du 24 septembre 2012.

L'Office est propriétaire des parcelles cadastrées ES 641 et ES 642 sis avenue Danton 17000 LA ROCHELLE par acte d'acquisition en date du 9 décembre 2011.

Sur ces parcelles, et par acte en date du 24 septembre 2012, l'Office a construit et vendu en état futur d'achèvement un lot consistant en un centre de formation à la région Poitou-Charentes.

La société ENEDIS doit intervenir pour procéder à la pose d'une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 6 mètres ainsi que ses accessoires, dans une bande de 3 mètres de large, sans coffret, sur la parcelle cadastrée ES 642. Elle doit également établir si besoin des bornes de repérage.

Une servitude doit être consentie à une convention tripartite signée à cette fin.

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

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

- Etablir à demeure dans une bande de 3 mètres de large une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 6 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérages ;
- 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 et la Région, sauf urgence, des interventions programmées.

L'Office et la Région conservent la propriété et la jouissance des parcelles mais renoncent à demander, pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification des ouvrages installés par ENEDIS, à moins de prendre en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification de ces ouvrages.

L'Office et la Région s'interdisent, 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 indemniserait l'Office et la Région 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, la Région 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 26 Avril 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 26 AVRIL 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

**N° 11 Renégociation des emprunts du CCAS pour les foyers du Champs de Mars, Port
Neuf et Vieljeux**

Date de convocation : 26 Mars 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 la délibération du Bureau du 18 novembre 2021 sur le gel de la participation à la couverture de renouvellement des composants ;

Pour donner suite aux difficultés du CCAS de la Ville de La Rochelle, il a été demandé à l'Office d'étudier des pistes de détermination de la redevance.

Pour rappel, pour les exercices 2021 et 2022, l'Office a concédé une diminution de la Participation à la Couverture des Renouvellements des Composants (PCRC) de 50 % soit un montant de 380 000 €. Pour la PCRC 2022 un étalement de cinq ans a été accordé.

Pour 2023 l'Office a travaillé avec la Banque des Territoires sur un rééchelonnement des emprunts pour les établissements : foyers du Champs de Mars, Vieljeux et Port Neuf qui ne nécessiteront pas de réhabilitation à moyen terme. Ce rééchelonnement de la dette, prorogera les emprunts d'environ trois ans et pourront engendrer une diminution de la redevance d'environ 86 000 € annuellement sur les six prochaines années.

La Présidente demande au Bureau d'autoriser :

- Le Directeur Général à renégocier ses prêts et à signer les actes nécessaires dans ce sens.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 26 Avril 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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