



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



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230524-BU23052401_1-DE
Reçu le 31/05/2023

**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 EXCEPTIONNEL
DU 24 MAI 2023**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE Bérangère (Personne qualifiée),

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), PEREZ (Vice-Président) et RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Absent ayant donné pouvoir :

CURUTCHET (Personne Qualifiée) à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 26 Avril 2023

Date de convocation : 24 Avril 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 ;

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 26 Avril 2023.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Mai 2023

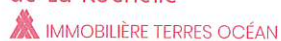
LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fleuret", written over the printed name.



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



BUREAU
DU 26 AVRIL 2023

COMPTE RENDU ANALYTIQUE



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

Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE (Personne Qualifiée)

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires), CURUTCHET (Personne Qualifiée),

Monsieur PEREZ (Vice-Président), RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

BUREAU DU
26 AVRIL 2023
9 H 00

Ordre du jour

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 29 Mars 2023

QUESTIONS D'ACTUALITES

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DRC)

2° Convention Infracos

3° Ventes 2023 – Nouvelles mises en vente

4° Demande de regroupement des différentes conventions en une seule L'Escale

DIRECTION FINANCIERE

5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et emprunts LLS PSLA Aménité

6° Validation prix de vente en Accession Sociale Ilot des Salines Villeneuve Les Salines

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

8° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts les Amandiers à Dompierre Sur Mer

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

9° Acquisition d'une parcelle de terrain Orée du bois à Bourgneuf

10° Convention de servitude ENEDIS les Compagnons du devoir

DIRECTION GENERALE

Renégociation des emprunts du CCAS pour les foyers du champs de Mars Port Neuf et Vieljeux

Madame la Présidente ouvre la séance à 9 H 00

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		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 ;

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 le compte-rendu à l'unanimité.

QUESTIONS D'ACTUALITES

La Présidente présente les actualités notamment la note du Conseil Fédéral :
LETTRE DU CONSEIL FEDERAL.pdf

Le Directeur Général présente une analyse sur :
Construire et rénover les bailleurs sociaux.pptx

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DRC)

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		Suffrages exprimés :	6
ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la 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.

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		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 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.

4° Demande de regroupement des différentes conventions en une seule L'Escale

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° 4

4°bis ANNEXE à la Délibération N°4.docx

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.

DIRECTION FINANCIERE

5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et emprunts LLS PSLA Aménité

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 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 %
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 et Annexe 2 ci-jointes)

5°bis ANNEXE N°1 et ANNEXE N°2 à la délibération N°5.docx

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 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,
- 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.

6° Validation 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 m² 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.

7° Bilan d'investissement Réhabilitation VLS 200 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 ;

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.

8° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts 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		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 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 Dompierre-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 2^{eme} 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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

9° Acquisition d'une parcelle de terrain 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.

10° Convention de servitude ENEDIS les Compagnons du devoir

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 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'égouttage, 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.

DIRECTION GENERALE

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		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 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 u 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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 11 H 45 la séance du Bureau.

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 EXCEPTIONNEL
DU 24 MAI 2023**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent ayant donné pouvoir :

CURUTCHET (Personne Qualifiée) à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N°2 Proposition de réaménagement des conditions d'emprunt pour les EHPAD du CCAS

Date de convocation : 24 Avril 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

Visas

*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 contrat de prêt de la Caisse des Dépôts signé le 19 septembre 2011 pour l'EHPAD de Port-Neuf à LA ROCHELLE.

Vu le contrat de prêt de la Caisse des Dépôts signé le 22 décembre 2015 pour l'EHPA Léonce Vieljeux situé à LALEU à LA ROCHELLE.

Vu le contrat de prêt de la Caisse des Dépôts signé le 28 novembre 2002 pour l'EHPAD du Champs-de-Mars à LA ROCHELLE.

Vu le contrat de prêt de la Caisse des Dépôts signé le 19 septembre 2003 pour l'EHPAD du Champs-de-Mars à LA ROCHELLE.

Exposé des motifs

Par délibération en date du 15 décembre 2010, le Conseil a autorisé l'emprunt suivant auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, concernant l'opération de construction de 86 places au sein de l'EHPAD de Port-Neuf à La Rochelle.

Le contrat a été signé le 19 septembre 2011 dans les conditions suivantes :

Montant du prêt CDC (Prêt PLUS)	7 280 414 €
Echéances	Annuelles progressives à 0%/an
Durée d'amortissement	40 ans
Taux d'intérêt actuariel	2,85 %

Par délibération en date du 13 juin 2014, le Conseil a autorisé l'emprunt suivant auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, concernant l'opération de réhabilitation de l'EHPA Léonce Vieljeux située dans le quartier de LALEU à La Rochelle.

Le contrat a été signé le 22 décembre 2015 dans les conditions suivantes :

Montant du prêt CDC (Prêt PHARE- Taux Fixe)	2 441 470 €
Echéances	Annuelles progressives à 0%/an
Durée d'amortissement	25 ans
Taux d'intérêt actuariel	2,70 %

Par délibération en date du 13 juin 2014, le Conseil a autorisé les emprunts suivants auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, concernant l'opération de réhabilitation de l'EHPAD Champs-de-Mars située à La Rochelle.

Le premier contrat a été signé le 28 novembre 2002 dans les conditions suivantes :

Montant du prêt CDC	1 808 210 €
Echéances	Annuelles progressives à 0%/an
Durée d'amortissement	25 ans
Taux d'intérêt actuariel	LA + 1,20 %

Le second contrat a été signé le 19 septembre 2003 dans les conditions suivantes :

Montant du prêt CDC	1 808 211 €
Echéances	Annuelles progressives à 0%/an
Durée d'amortissement	25 ans
Taux d'intérêt actuariel	LA + 1,20 %

Le CCAS, en tant que gestionnaire de ces 3 résidences, a souhaité réaménager les conditions de ces emprunts de façon à alléger le montant de sa redevance à compter de juillet 2023.

Les simulations de modifications des emprunts ont été présentés au gestionnaire et seront à formaliser dans un avenant à la convention de location.

Les modifications proposées par la CDC sont les suivantes :

- Port-Neuf : un allongement de 3 ans sur le prêt PLUS.
- Vieljeux : un allongement de 3 ans et une hausse du taux fixe qui passe de 2.70% à 2.85% afin de compenser la perte actuarielle engendrée par l'allongement du prêt.
- Champs-de-mars : pour les 2 prêts, un allongement de 3 ans et une baisse de marge de TLA+1.2% vers TLA+1%.

Il convient donc d'approuver les nouvelles conditions des emprunts afin de mettre en place les avenants aux contrats de prêts CDC.

Délibération

La Présidente demande donc Bureau d'autoriser le Directeur Général à.

- à signer l'avenant au contrat de prêt dans les conditions ci-dessus,
- à signer l'avenant de la convention de location avec le gestionnaire,
- à solliciter la Communauté d'Agglomération pour modifier la délibération de garantie d'emprunt en conséquence.

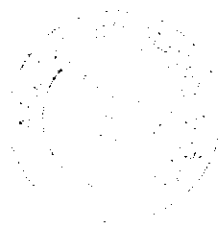
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Mai 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 EXCEPTIONNEL
DU 24 MAI 2023**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent ayant donné pouvoir :

CURUTCHET (Personne Qualifiée) à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

**N°3 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération Les chênes verts tranche 4 Dompierre sur mer**

Date de convocation : 24 Avril 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

Visas

*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°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 l'acte d'acquisition en VEFA de 63 logements locatifs sociaux, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE SUR MER signé le 21 décembre 2022.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 11 juillet 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 63 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA sur la commune de DOMPIERRE SUR MER, l'ensemble immobilier « Les Chênes Verts – Tranche 4 ».

L'acte d'acquisition des logements a été signé le 21 décembre 2022 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	3 145 888 €	29 %
Travaux	7 340 406 €	69 %
Honoraires	175 461 €	2 %
Total	10 661 755 €	100 %

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

NATURE RECETTES LLS	TTC	%
Subvention Etat PLAI (15 000 € / logt)	300 000 €	3 %
Subvention Etat PLAI Adapté (20 000 € / logt)	20 000 €	
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS et 11 000 € /logt PLAI et 3 000 € /logt PLAI minoré)	409 000 €	6 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000 € /logt)	240 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	295 000 €	3 %
Subvention Action Logement	126 500€	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	4 648 388 €	44 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	2 735 603 €	25 %
Prêt Action Logement	288 000 €	3 %
Fonds propres	1 599 264 €	15 %
Total	10 661 755 €	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 7 Lignes pour un montant total de 7 383 991 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	2 720 938 €
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	1 464 933 €
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	905 682 €
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	821 388 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	477 205 €
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	544 563 €
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	449 282 €
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>

Délibération

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.



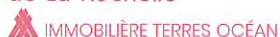
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Mai 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230524-BU23052404_4-DE
Reçu le 31/05/2023

**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 EXCEPTIONNEL
DU 24 MAI 2023**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent ayant donné pouvoir :

CURUTCHET (Personne Qualifiée) à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

**N°4 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation emprunts Opération AURORA
La Rochelle**

Date de convocation : 24 Avril 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

Visas :

*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 22 juin 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux sur la commune de La Rochelle, résidence AURORA.

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux, résidence « Aurora » à La Rochelle signé le 31 janvier 2023.

Exposé des motifs

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 19 logements locatifs sociaux sur la commune de LA ROCHELLE, la résidence « Aurora ».

L'acte d'acquisition des logements a été signé le 31 janvier 2023 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	655 847 €	29 %
Travaux	1 530 311 €	69 %
Honoraires	46 462 €	2 %
Total	2 232 620 €	100 %

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

NATURE RECETTES LLS	TTC	%
Subvention Etat PLAI (9 800 € / logt)	78 400 €	4 %
Subvention Etat PLAI Adapté (20 000 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 914 € /logt PLUS et 11 914 € /logt PLAI et 3 000 € /logt PLAI minoré)	171 624 €	12 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000 € /logt)	95 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 € /logt PLAI)	111 000 €	5 %
Subvention Action Logement	48 500 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	779 690 €	35 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	423 533 €	19 %
Prêt Action Logement	176 000 €	8 %
Fonds propres	334 893 €	15 %
Total	2 232 620 €	100 %

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

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes pour un montant total de 1 203 223 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	541 326 €
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	314 562 €
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	238 364 €
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	108 971 €
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)

Délibération

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

- 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,
- poursuivre l'opération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Mai 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX







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



IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230524-BU23052405_5-DE
Reçu le 31/05/2023

**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 EXCEPTIONNEL
DU 24 MAI 2023**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent ayant donné pouvoir :

CURUTCHET (Personne Qualifiée) à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N°5 Convention de servitude ENEDIS Opération la Frénée Salles Sur Mer

Date de convocation : 24 Avril 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

Visas :

*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.

Exposé des motifs

Dans le cadre de l'opération LA FRENEE : situé Allée des Palmiers à SALLES SUR MER, la Société ALLEZ et Cie missionnée par ENEDIS, doit intervenir pour le passage du réseau électrique de distribution publique, sur les parcelles cadastrées sections AI 241 et AI 242.

Un plan parcellaire mentionnant la bande de servitude sera annexé aux présentes conventions :

Ces servitudes donnent droit à ENEDIS et à toute personne mandatée par lui, les droits suivants :

- 1) Etablir à demeure dans une bande de 3mètres de large, 1 canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 86 mètres ainsi que ses accessoires
- 2) Etablir si besoin des bornes de repérage
- 3) Encastrer un ou plusieurs coffrets et ou ses accessoires, notamment dans un mur un muret ou une façade, avec pose d'un câble en tranchée et ou façade.
- 4) Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, 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
- 5) Utiliser les ouvrages désignés ci-dessous et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc.)

Dans tous les cas, il est nécessaire d'autoriser ENEDIS à faire pénétrer sur les parcelles concernées ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui.

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

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

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

Après avoir pris connaissance de la convention CS 06 et du plan annexé

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général :
 - à signer cette convention de servitude entre l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle et ENEDIS et donne mandat irrévocable en l'Office Notarial de Maître Françoise ARLLOT pour signer tout acte authentique réitérant les présentes :
 - à signer tout acte notarié nécessaire
 - à effectuer toute démarche nécessaire au projet

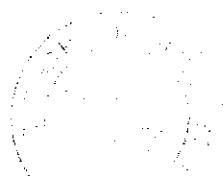
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Mai 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 EXCEPTIONNEL
DU 24 MAI 2023**

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent ayant donné pouvoir :

CURUTCHET (Personne Qualifiée) à Madame FLEURET-PAGNOUX

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

**N°6 Echange de fonciers parcellaires avec la Ville de La Rochelle Quartier St Eloi La
Rochelle**

Date de convocation : 24 Avril 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

Visas :

*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 ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office en date du 29 mars 2023 reçue en préfecture le 4 avril 2023 portant sur l'autorisation de cession de parcelles quartier St Eloi ;

Vu l'avis des domaines du 11 mai 2023 n° 2023-17300-29386.

Exposé des motifs

Considérant que l'Office est propriétaire de parcelles situées rue Jean-Pierre Blanchard, rue des Géraniums et avenue du Cimetière 17000 LA ROCHELLE cadastrées CT n° 524, CW n° 207 et CW n° 212 à usage d'habitation, de stationnement et d'espaces verts.

Etant entendu que la parcelle CW n° 212 a fait l'objet d'une division parcellaire ; les parcelles sont nouvellement cadastrées CW n° 500, 501, 502, 503 et 504.

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

Etant entendu que la parcelle CW n° 211 a fait l'objet d'une division parcellaire ; les parcelles sont nouvellement cadastrées CW n° 498 et 499.

Dans le cadre de son plan de ventes HLM, l'Office a décidé de procéder à la vente des logements situés à LA ROCHELLE (17000), rue Jean-Pierre Blanchard et rue des Géraniums, sur les parcelles cadastrées CW 500, 501, 502, 503 et 504.

L'Office souhaite acquérir la parcelle CW n° 499 d'une superficie de 481 m² pour permettre l'affectation des stationnements privés aux logements de la future copropriété.

En parallèle, dans le cadre de la requalification du quartier de Rompsay, la Ville entend implanter un nouvel équipement scolaire afin de répondre aux besoins des familles dans un quartier où le foncier fait cruellement défaut.

La faisabilité de ce projet nécessite l'acquisition de parcelles appartenant ce jour à l'Office.

Par délibération du 29 mars 2023, l'Office a accepté la cession d'une partie de la parcelle CW n°212 (parcelles nouvellement cadastrées CW n° 501, 502, 503, 504) et l'intégralité des parcelles CT n° 524 et CW n° 207 pour une emprise foncière totale de 2.268 m².

Le service des domaines fiscaux a rendu un avis le 11 mai 2023 référencé 2023-17300-29386 sur le projet de cession de l'Office, et a retenu une valeur vénale des parcelles à hauteur de 617.000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Le bien a été estimé par comparaison, par étude de marché portant sur des mutations de terrains situés en zone Uq ou proches de la zone Uq.

La zone Uq se caractérise par l'implantation d'immeubles collectifs de hauteur importante. Le tissu parcellaire est constitué majoritairement par des unités foncières de tailles et de formes irrégulières et hétéroclites. Malgré une hauteur importante, la densité reste moyenne du fait des larges espaces libres aux pieds des immeubles (espaces verts, parcs, jardins publics et privés, stationnement en surface).

Le terme de comparaison est un foncier supportant un ensemble d'immeubles collectifs à Villeneuve les Salines, d'une surface de 2.500 m² vendu 680.000 €, soit 272 €/m².

Cependant, le service des domaines fiscaux ne pratique pas d'abattement pour configuration du terrain en bande car il considère que :

- La majorité du terrain est destiné à la réalisation d'un projet d'ensemble (réalisation d'un équipement public) ;
- Ce terme de comparaison est dans les valeurs basses des mutations relevées.

Ils retiennent donc une valeur vénale estimée à $2.268 \text{ m}^2 \times 272 \text{ €/m}^2 = 616.896 \text{ €}$ arrondi à 617.000 € hors taxe et hors droits.

La cession par l'Office des parcelles CW 501, 502, 503, 504 revêt un double intérêt :

- D'une part, cette cession permet d'obtenir en contrepartie la parcelle cadastrée CW n° 499, nécessaire au projet de l'Office afin d'attribuer une place à chaque logement de la future copropriété ;
- D'autre part, il s'agit de parcelles qui auraient été rétrocédées à la Ville de La Rochelle pour éviter des charges d'entretien pour les futurs propriétaires et l'Office dans l'attente de la vente de l'intégralité des lots. L'Office n'entend pas rester propriétaire des parcelles.

Les parcelles CW n° 207 et CT n° 524 sont à usage public et sont entretenues par les services municipaux. Une piste cyclable, entretenue par la Ville, est comprise sur lesdites parcelles.

La cession de ces parcelles entend donc régulariser l'usage public et l'entretien réalisé par la Ville depuis des années.

La valorisation retenue par le service des domaines fiscaux doit être appréciée et relativisée au regard de l'information suivante, à savoir que les parcelles CT 524, CW 207, 500, 501, 502, 503 et 504 ne peuvent accueillir aucune construction bâtie sans remembrement foncier préalable.

Dans le cadre de ce projet, seules les parcelles CW n° 501 et CT n° 524 pourront a priori être destinées à la réalisation d'un parking.

En conséquence, seules des parcelles de 1.049 m² sur un foncier cédé d'une superficie totale de 2.268 m² supporteront une construction.

Par ailleurs, dans l'attente de la conclusion de l'étude de faisabilité, les usages actuels du foncier de l'Office seront conservés : piste cyclable, espaces verts, éclairage public, stationnements publics, avec une prise en charge par les services municipaux.

L'évaluation des Domaines est un avis simple. Il est donc possible, en vertu du principe de libre administration, de passer outre (*TA Montpellier, 28 novembre 2001, n° 971709, Association Saint-Cyprien ma ville*).

Fort de cet argumentaire, et de l'intérêt pour le projet de l'Office d'acquérir la parcelle, et malgré le déséquilibre de superficies échangées et la différence de valeur des terrains au profit de la Ville de La Rochelle, l'Office souhaite procéder à la cession sans soulte à l'euro symbolique dispensé de paiement.

Délibération

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

- Accepter la cession des parcelles cadastrées CW n° 207, 501, 502, 503, 504 et CT n°524 ;
- Signer tout acte notarié ;
- Effectuer toutes les formalités nécessaires.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 24 Mai 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fleuret", written over the printed name.