



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230621-BU23062101_1-DE
Reçu le 26/06/2023

**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 21 JUIN 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 exceptionnel du 24 Mai 2023

Date de convocation : 21 Mai 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 exceptionnel du 24 Mai 2023.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 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
017-271700023-20230621-BU23062102_2-DE
Reçu le 26/06/2023

**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 21 JUIN 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°2 Servitude de passage Rue de Caen La Rossignollette La Rochelle

Date de convocation : 21 Mai 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 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article 682 du Code civil ;

Vu les actes d'acquisition de la parcelle en date du 29 mai 1970 et 17, 31 juillet et 4 août 1970.

Exposé des Motifs

Considérant que l'Office est propriétaire d'un ensemble foncier et d'un programme de logements sur les parcelles cadastrées BN 544, 545 et 546.

Considérant que les locataires des programmes de l'Office utilisent une voie sur la parcelle cadastrée BN 546 pour accéder à leurs logements.

Considérant que les propriétaires voisins ont également un accès direct sur cette voie.

Considérant que l'Office est sollicité par le propriétaire de la parcelle cadastrée BN n° 342 qui projette la division de sa parcelle en vue d'une vente.

Etant entendu que l'Office souhaite également régulariser la situation avec les propriétaires des parcelles avoisinantes cadastrées BN n° 341, 343, 524, 474 et 482 (selon même plan cadastral joint) pour leur consentir une servitude de passage.

La loi n'indique pas de largeur maximale ou minimale en termes de mètres d'une servitude de passage. Néanmoins, elle prévoit que le propriétaire du fonds dominant doit disposer d'un accès suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds.

Etant entendu que cette servitude sera consentie à titre gracieux.

En contrepartie, l'entretien de cette voie sera partagé car utilisé par plusieurs propriétaires.

L'ensemble des frais d'acte seront à la charge des propriétaires des fonds dominants.

Délibération

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

- A signer tout acte sous seing privé ou authentique pour consentir ce droit de passage avec les propriétaires des parcelles susvisées.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE 1 : EXTRAIT CADASTRAL



**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 21 JUIN 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 Clôture des améliorations 2022

Date de convocation : 21 Mai 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 et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Exposé des motifs

L'activité 2022 a donné lieu à la réalisation de plusieurs opérations d'amélioration sur le patrimoine de l'Office, Monsieur le Directeur Général présente au Bureau l'arrêté des comptes de ces opérations terminées à solder :

DESIGNATION	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A120 08 CREATION BOX VELODROME	21 004,82 €			21 004,82 €
A121 12 PB 2_REMPLACEMENT CHAUFFE BAINS	22 744,92 €			22 744,92 €
A123 06 AMERIGO VESPUCCI_REMPLACEMENT SANITAIRES	28 627,50 €			28 627,50 €
A130 85 TS SITES-REMPLACEMENT VENTILATION MVN	24 265,00 €			24 265,00 €
A130 88 TS SITES-ADAPTATION LOGEMENTS PMR	136 838,35 €			136 838,35 €
A131 02 L'HOUMEAU-CHAUDIERES RUE TOUSSAIN	65 949,56 €			65 949,56 €
A15 01 CREATION PARKING PORT NEUF BAT 26	37 593,42 €			37 593,42 €
A25 18 VLS 400_REMPLACEMENT CHAUFFE BAIN	57 901,80 €			57 901,80 €
A28 04 VLS 800_RECTION ETANCH. TERRASSES	117 467,85 €			117 467,85 €
A49 09 PN 30&31_REMPLACEMENT RADIATEURS	105 553,07 €			105 553,07 €
A57 11 INGRES-REMPLACEMENT PORTES LOCAUX TECH.	20 935,20 €			20 935,20 €
A88 07 REMPLACEMENT CHAUDIERES-PRIEURE NOUVEAU	43 416,88 €			43 416,88 €
A97 13 RESIDENTIALISATION ST ELOI NOUVEAU	160 909,45 €			160 909,45 €
A5 11 LE PRIEURE_REMPLACEMENT CHAUFFE BAINS	30 862,48 €			30 862,48 €
	874 070,30 €			874 070,30 €

AUTRES ENSEMBLES	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A114 20 JFT_REMPLACEMENT SSI	94 420,94 €			94 420,94 €
A119 52 PARC FRANCO-REAMENAGEMENT SDB	815 276,98 €			815 276,98 €
A119 56 FRANCOPHONIE_REFECTION PARTIELLE GTB	47 128,19 €			47 128,19 €
A119 57 FRANCOPHONIE_REFECTION ETANCHEITE	22 322,96 €			22 322,96 €
A161 01 BIPAD DOMPIERRE_REFEC. INSTALL. SOLAIRE	37 542,60 €			37 542,60 €
A86 39 FPA LES MINIMES-REAMENAGEMENT DES SDB ET KITCHENETTES	105 675,20 €			105 675,20 €
	1 122 366,87 €			1 122 366,87 €

BATIMENTS ADMINISTRATIFS SIEGE	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A122 08 PA PORT NEUF_MODIF/AMENAGEMENT POINT ACCUEIL	25 191,06 €			25 191,06 €
A63 06 REMPLACEMENT ALARME INTRUSION SIEGE+PA	17 687,52 €			17 687,52 €
A63 07 CREATION LOCAL ARCHIVES (GARAGE)	44 527,33 €			44 527,33 €
A63 08 TRANSFORMATION LOCAL ARCHIVES SIEGE	113 889,98 €			113 889,98 €
A63 09 INSTALLATION BORNES ELECTRIQUES	23 081,99 €			23 081,99 €
	224 377,88 €			224 377,88 €

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- arrêter l'amortissement technique de ces opérations suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005, affecter la somme de 2 220 815,05€ du compte 10688 « réserves diverses » au compte 10671 « excédent affecté à l'investissement - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 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
017-271700023-20230621-BU23062104_4-DE
Reçu le 26/06/2023

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 21 JUIN 2023

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE

le, 21 juin 2023
Le Directeur Général,

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 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération Colline d'Angoute à Chatellaillon

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Vu la délibération du Bureau n°12 en date du 28 avril 2022 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain Colline d'Angoute à CHATELAILLON-PLAGE.

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

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

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

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré AS 344, Colline d'Angoute à CHATELAILLON-PLAGE signé le 21 décembre 2022.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 28 avril 2022, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située allée d'Angoute au sein d'un lotissement nouvellement créé à CHATELAILLON-PLAGE au prix de 389 167 euros HT, associé à une subvention de la commune de Châtelailion-Plage de 194 400€ pour une opération de construction de 13 logements locatifs sociaux collectifs.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 21 décembre 2022, les travaux doivent débuter en janvier 2024 pour une livraison prévue en aout 2025.

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE2020) et à la Réglementation handicapés. De plus, outre le respect de la RE 2020, l'opération atteindra les exigences de la certification BBIO RE2020-10% et NF Habitat ou équivalent. L'opération dans sa globalité sera aussi labellisée Bâtiment Biosourcé.

L'opération est prévue à la programmation 2023 et sera en partie établie en reconstitution de l'offre ANRU à la suite de la démolition de 72 logements au sein du quartier Villeneuve-Les Salines dans le cadre du NPNRU.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS ANRU	PLAI ANRU	PLS DROIT COMMUN	Total
T 2		1		1
T 3	4	3	2	9
T4	3			3
Total	7	4	2	13

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	807 135 €	29 %
Travaux	1 777 894 €	63 %
Honoraires et actualisation	243 763 €	8 %
Total	2 828 792 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (10 100 € / logt)	40 400 €	1%
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	92 000 €	6 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€ /logt)	65 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	63 000 €	2 %
Subvention Commune	194 400 €	7%
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 147 006 €	41 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	677 368 €	24 %
Prêt Action Logement	125 300 €	4
Fonds propres	424 318 €	15 %
Total	2 828 792 €	100 %

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

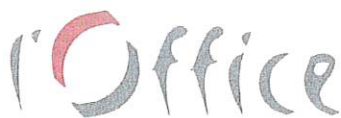
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 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
017-271700023-20230621-BU23062105_5-DE
Reçu le 26/06/2023

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 21 JUIN 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)

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
et RENDUE EXÉCUTOIRE
le, 21 juin 2023
Le Directeur Général,

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture

N°5 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération MONSIDUN à
L'Houmeau

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 23 septembre 2021 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain ZAC DE MONSIDUN à L'HOUMEAU.

*Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré ZC 704, Le Petit Monsidun à L'HOUMEAU
signé le 11 février 2022.*

Exposé des motifs

Dans sa séance du 23 septembre 2021, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située ZAC DE MONSIDUN au sein d'un lotissement nouvellement crée à L'HOUMEAU au prix de 198 000 euros TTC.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 11 février 2022, les travaux doivent débiter en décembre 2023 pour une livraison prévue en mai 2025.

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE2020) et à la Réglementation handicapés. De plus, outre le respect de la RE 2020, l'opération atteindra les exigences de la certification BBIO RE2020-10% et CEP.nr + CEP RE2020-10%. L'opération dans sa globalité sera aussi labellisée BEE.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T1 Bis		2		2
T 2	1	1		2
T 3	7	2	2	11
T4	1			1
Total	9	5	2	16

Le prix de revient prévisionnel de l'opération au stade ADP est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	502 506 €	19 %
Travaux	1 819 170 €	70 %
Honoraires et actualisation	273 959 €	11 %
Total	2 595 635 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (11 600 € / logt – Bonus EnR & 1 ^{er} semestre)	58 000 €	2%
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	115 000 €	8 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€ /logt)	80 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	80 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 423 978 €	55 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	435 332 €	17 %
Fonds propres	389 345 €	15 %
Total	2 595 635 €	100 %

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 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
017-271700023-20230621-BU23062106_6-DE
Reçu le 26/06/2023

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 21 JUIN 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

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE

le, 26 juin 2023
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture

N°6 Réalisation des emprunts Opération AITRIA rue de l'Yser à Aytne, 26 juin 2023

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Vu la délibération du Bureau n°12 en date du 11 juillet 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux RUE D'YSER à AYTRE.

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

Vu le contrat de réservation signé le 14 octobre 2021 ;

Vu l'avenant au contrat de réservation signé le 27 juillet 2022 ;

Vu l'acte d'acquisition définitif signé le 23 septembre 2022 ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 11 juillet 2022, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition de 18 logements collectifs en VEFA dans son opération située rue de l'Yser à AYTRE.

Considérant l'avenant au contrat de réservation des logements signé le 27 juillet 2022 pour ajuster le prix d'acquisition des logements à hauteur de 2 045 583.73 euros HT.

Considérant l'acte d'acquisition des logements signé le 23 septembre 2022.

Pour rappel, le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	665 932 €	30 %
Travaux	1 553 842 €	68 %
Honoraires	56 441 €	2 %
Total	2 276 215 €	100 %

Pour rappel, le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	49 800 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 €/ logt)	13 980 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€/logt PLUS ; 11 914€/logt PLAI ; 3 914 €/ logt PLS)	142 452 €	10 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	90 000 €	
Subvention CDA PLAI minoré	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	82 000 €	4 %
Subventions Action logement	36 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	937 685 €	41 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	543 866 €	24 %
Prêts Action logement	36 000 €	1 %
Fonds propres	341 432 €	15 %
Total	2 276 215 €	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 du Prêt pour un montant total de **1 481 551 €** dont les caractéristiques financières sont annexées.
5° bis ANNEXE N°1 A LA Délibération N°5 Opération AITRIA AYTRE.docx

Délibération

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

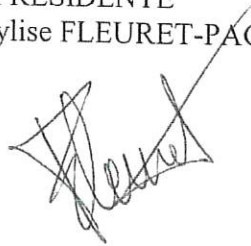
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- poursuivre l'opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION N° 6
REALISATION DES EMPRUNTS OPERATION AITRIA RUE DE L'YSER AYTRE

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	492 279 €
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	256 731 €
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	204 611 €
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	177 647 €
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	137 849 €
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	102 946 €
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	109 488 €
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>

**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 21 JUIN 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME

(Personne Qualifiée),

le, 21 juin 2023
Le Directeur Général,

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture

le, 26 juin 2023

N°7 Bilan d'investissement prévisionnel Réhabilitation VLS 200 à La Rochelle

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2018 approuvant la convention du PRU.

Exposé des motifs

Présentation du 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
- **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.

Pour rappel, ce projet s'inscrit dans le cadre du PRU (Projet de renouvellement urbain de VLS) et c'est à ce titre qu'exceptionnellement, la Communauté d'agglomération de La

Rochelle distribue des financements sur la réhabilitation et sur la résidentialisation de ce projet VLS 200.

Délibération

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 a été validée lors du Conseil de Concertation Locative du 26 avril 2023.

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 21 Juin 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 21 JUIN 2023

COPIE CERTIFIEE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE

le, 21 juin 2023

Le Directeur Général,

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)

Frédéric LECLERC

Déposé à la Préfecture

le, 26 juin 2023

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N° 8 Bilan d'investissement prévisionnel Construction Résidence ARHPEJ à La Rochelle

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Vu les articles L451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu la délibération du Bureau n°11 du 24 mars 2022 portant validation de la nomination d'un jury dans le cadre du projet de construction de l'extension du parc de la Francophonie ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration n°7 du 18 mai 2022 portant validation de la constitution, de la composition et du règlement du jury extension ARHPEJ ;

Vu la délibération du Bureau du 29 mars 2023 n°13 – portant validation de la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique ;

Vu le marché signé avec Bouygues Construction en date du 2 mai 2023.

Exposé des motifs

Présentation Bilan d'investissement prévisionnel

Dans le cadre d'un projet de construction d'une extension du parc de la Francophonie géré par l'ARHPEJ, l'Office a souhaité recourir à une procédure de Conception-Réalisation afin de conclure un marché global incluant maîtrise d'œuvre et entreprise générale ou groupement d'entreprises. Ce type de procédure nécessite la nomination d'un jury.

A cette fin et par délibérations du Bureau en date du 24 mars 2022 et du Conseil d'Administration du 18 mai 2022, ces instances ont approuvé le lancement de l'opération et ont validé la composition et le règlement du jury.

Le programme est composé d'une résidence étudiante de 182 logements de type PLS. La résidence sociale jeunes est composée de 58 logements dont 35 PLUS et 23 PLAI.

La construction sera réalisée sur un terrain appartenant à la Communauté d'agglomération de La Rochelle cadastré HN 128, HN 129 et HN 130, dans le cadre d'un bail emphytéotique au loyer symbolique d'une durée de 60 ans sans option d'achat. Par ailleurs, une convention de gestion locative fixant les droits et responsabilités de chacune des parties sera conclue avec l'ARHPEJ. Pour rappel, cette construction sera édifiée sur le même ensemble foncier que les résidences Alcyon et Calypso pour lesquelles l'Office a d'une part, conclu des baux emphytéotiques avec la Communauté d'agglomération de La Rochelle et d'autre part, une convention de gestion locative avec l'ARHPEJ.

Selon le planning prévisionnel, les travaux devraient démarrer en décembre 2023 pour une durée de 18 mois.

Considérant le marché signé avec Bouygues Construction, le prix de revient de l'opération le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 846 578 €	10 %
Travaux	15 189 454 €	82 %
Honoraires	1 591 956 €	8 %
Total	18 627 988 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention DDTM (10 100 €/PLAI)	232 300 €	1 %
Subvention CDA Production (3 000 €/PLUS – PLAI et 2 000 €/PLS)	438 000 €	2 %
Subvention Conseil départemental (3 500 /PLUS-PLAI)	203 000 €	1 %
Subvention Région Nouvelle Aquitaine – Résidence Etudiante	650 000 €	5 %
Subvention Région Nouvelle Aquitaine – Résidence Sociale jeunes	232 000 €	
Subvention Action logement (4 000 €/PLUS et 5 000 €/PLAI)	255 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS (40 ans)	12 470 390 €	67 %
Prêts CDC PLUS foncier (50 ans)	1 647 298 €	9 %
Fonds Propres ARHPEJ	2 500 000 €	14 %
Total	18 627 988 €	100 %

La redevance correspondant à ce bilan d'investissement prévisionnel s'élève à 673 577 euros pour la première année, compte tenu d'une évolution du montant de la Provision pour Gros entretiens et Renouvellement de composants (PGR) progressif de 0,3% du prix de revient prévisionnel actualisé les 6 premières années, pour atteindre 0,6% à compter de la septième année puis 0.9% à compter de la onzième année.

Délibération

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

- déposer le dossier de demande d'agrément auprès des services de l'Etat ;
- solliciter les subventions auprès de la CDA, du Conseil Général, de la Région et de Action Logement ;
- établir et signer la convention de gestion locative avec l'ARHPEJ ;
- 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 21 Juin 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan
DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230621-BU23062109_9-DE
Reçu le 26/06/2023

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 21 JUIN 2023

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE Bérandère (Personne qualifiée),

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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE

le, 21 juin 2023
Le Directeur Général,

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture

N°9 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel VEFA Rê de Chagnolet à
Périgny 26 juin 2023

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Exposé des motifs

La société immobilière BOUYGUES a proposé à l'Office d'acquérir 11 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA dans son opération intitulée « RIVEA » située rue de Chagnolet à Périgny.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La surface habitable totale des 11 logements est de 607.10 m², pour une surface utile de 646.35 m².

La surface pourra être revue à la hausse ou à la baisse dans la limite de 3% en fonction de la surface précisée sur plans annexés au contrat de réservation des logements lors de sa signature.

L'opération bénéficiera d'une Attestation Bbio -10%.

Le prix d'acquisition proposé pour les 11 logements locatifs sociaux est de 2 270€/m² de Surface habitable, et s'inscrit dans le respect du montant plafond fixé par la Communauté d'agglomération pour l'année 2023.

Un complément de prix pourra être proposé pour l'acquisition des 11 logements locatifs sociaux dans l'hypothèse où le promoteur justifie de contraintes techniques de dépollution générant un surcout financier avéré.

Le prix d'acquisition maximum est fixé à 2 400 €/m² de surface habitable.

Les surcouts exceptionnels rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcouts justifiés. (Dépollution en plomb)

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T2	1	2	2	5
T3	3	2		5
T4	1			1
Total	5	4	2	11

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	448 517 €	29 %
Travaux	1 046 858 €	69 %
Honoraires	29 910 €	2 %
Total	1 525 285 €	100 %

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

Nature recettes	TTC	%
Subvention Etat PLAI (12 000 € / logt – Bonus 1 ^{er} semestre et Dent Creuse)	48 000 €	4 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	80 000 €	9 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€ /logt)	55 000 €	
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 € / logt)	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	53 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	669 385 €	44 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	374 127 €	25 %
Fonds propres	228 793 €	15 %
Total	1 525 285 €	100 %

En cas de complément de prix fixé au montant maximum déterminé ci-dessous, le prix de revient prévisionnel de l'opération est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	474 211 €	29 %
Travaux	1 106 810 €	69 %
Honoraires	31 623 €	2 %
Total	1 612 644 €	100 %

En cas de complément de prix, le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (12 000 € / logt – Bonus 1 ^{er} semestre et Dent Creuse)	48 000 €	3 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	80 000 €	9 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€ /logt)	55 000 €	
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 € / logt)	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	53 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	717 947 €	45 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	399 820 €	25 %
Fonds propres	241 897 €	15 %
Total	1 612 644 €	100 %

Délibération

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

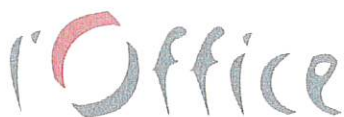
- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 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
017-271700023-20230621-BU23062110_10-DE
Reçu le 26/06/2023

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 21 JUIN 2023

2023
et RENDUE EXECUTOIRE

le, 21 juin 2023
Le Directeur Général,

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)

Frédéric LECLERC

Déposé à la Préfecture

le, 26 juin 2023.

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE Martine

N°10 Bilan d'investissement prévisionnel VEFA Opération Via Verdé à Ste Soulle

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Exposé des motifs

La société immobilière BOUYGUES a proposé à l'Office d'acquérir 21 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA dans son opération intitulée « VIA VERDE » située rue Barbionnes à Sainte-Soulle.

Cette opération est composée de 4 ilots, livrés à intervalle d'une année. L'opération a donc été répartie en 2 tranches et fera l'objet de 2 demandes d'agrément distinctes :

Tranche 1 : Ilots E, F et G comprenant 9 logements individuels d'une surface habitable totale de 815.97 m² pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025

- Tranche 2 : Ilot H comprenant 12 logements collectifs d'une surface habitable totale de 788.44 pour une livraison prévue au 4^e trimestre 2025

Les opérations TRANCHE 1 & 2 sont prévues à la programmation 2023.

L'opération dans sa globalité bénéficiera des labels suivants :

- Attestation Bbio -10%
- Attestation Cep & Cep,nr -10%

Le prix d'acquisition proposé pour les 21 logements locatifs sociaux est de 2 090€ /m² de Surface Habitable.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements de la tranche 1 est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T4	2	3	1	6
T5	3			3
Total	5	3	1	9

La typologie prévisionnelle des logements de la tranche 2 est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T2	1	1		2
T3	3	3	2	8
T4	2			2
Total	6	4	2	12

Le prix de revient prévisionnel de la tranche 1 est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	555 530 €	29 %
Travaux	1 296 237 €	68 %
Honoraires	55 553 €	3 %
Total	1 907 320 €	100 %

Le prix de revient prévisionnel de la tranche 2 est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	536 932 €	29 %
Travaux	1 252 840 €	68 %
Honoraires	53 693 €	3 %
Total	1 843 465 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de la tranche 1 est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 600 € / logt ; Bonus 1 ^{er} semestre 1 500 € / logt)	30 300 €	2%
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	66 000 €	6 %
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000€ /logt)	45 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	46 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	932 946 €	49 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	500 976 €	26 %
Fonds propres	286 098 €	15 %
Total	1 907 320 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de la tranche 2 est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 600 € / logt ; Bonus 1 ^{er} semestre 1 500 € / logt)	40 400€	3%
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	

Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	86 000 €	8 %
Subvention CDA PLAI Adapté (3000€ /logt)	3 000 €	
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000€ /logt)	60 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	58 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	844 764 €	46 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	460 801 €	25 %
Fonds propres	276 520 €	15 %
Total	1 843 465 €	100 %

Délibération

- En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :
- poursuivre l'opération,
 - solliciter l'avis des domaines,
 - solliciter les financements correspondants,
 - signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
 - signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 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 21 JUIN 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 Promesse unilatérale de vente Acquisition Terrain Mouillepieu Ste Soule

Date de convocation : 21 Mai 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° ;

Vu l'actualisation de l'annexe à la décision communautaire n° HPV-2020-123 du 11 juin 2020.

Exposé de motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société « LES TREUILLES » d'un terrain à aménager dans un lotissement sis route de Mouillepieds à SAINTE-SOULLE cadastré AA 186, 187,208 et d'une surface de 498 m².

Pour rappel, la commune de SAINTE-SOULLE se situe en zone B2, mais pour le logement locatif la commune se situe en zone 3, qui est le secteur de loyer le plus bas, à savoir 4.75 €/m².

L'acquisition aura pour objet la réalisation de trois logements minimums et de six stationnements.

Le prix d'acquisition du terrain viabilisé est de 36.900 € hors taxe.

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 21 JUIN 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°12 Conclusion d'un nouveau bail emphytéotique ALCYON-CALYPSO-MULTIMEDIATHEQUE

Date de convocation : 21 Mai 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 et de l'Habitation ;

Vu le bail emphytéotique du 23 décembre 1991 ;

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

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

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

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

Vu les actes authentiques du 8 juin 2023 portant réduction de l'assiette des baux emphytéotiques.

Exposé des motifs

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

Le bail emphytéotique conclu le 23 décembre 1991 a pour assiette foncière les parcelles anciennement cadastrées DV 181, 184 et 188 devenues HN 133, 134 et 130, pour une surface totale de 19.325 m².

Le second bail conclu le 1^{er} septembre 1994 a pour assiette foncière la parcelle anciennement cadastrée DV 187 devenue HN 131 pour une surface totale de 922 m².

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

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

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

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

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

La Ville entend exécuter un projet qui nécessite d'acquérir les parcelles anciennement cadastrées section HN numéro 134 et l'excroissance nord-est de la parcelle HN 130, appartenant aujourd'hui à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

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

Cet échange parcellaire implique de devoir modifier l'assiette des deux baux emphytéotiques conclus avec la Communauté d'Agglomération.

Par document d'arpentage établi le 9 février 2023 par le géomètre-expert, vérifié et numéroté le 27 février 2023 :

- La parcelle cadastrée section HN numéro 130 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles section HN numéros 248, 249, 250, 251 et 252
- La parcelle cadastrée section HN numéro 131 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles section HN numéros 253 et 254
- La parcelle cadastrée section HN numéro 133 a fait l'objet d'une division en une parcelle section HN numéros 255.

En ce sens, deux actes authentiques ont été conclus le 8 juin 2023 pour acter la réduction de l'assiette des baux. Les autres clauses demeurent inchangées.

Le bail emphytéotique conclu le 23 décembre 1991 porte désormais sur la parcelle section HN numéro 248, pour une surface totale de 14.382 m².

Le bail emphytéotique conclu le 1^{er} septembre 1994 porte désormais sur la parcelle section HN numéro 253 pour une surface totale de 799 m².

Après échange de fonciers entre la Ville de La Rochelle et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, un nouveau bail emphytéotique sera conclu avec la Communauté d'Agglomération dont l'assiette portera sur la parcelle section HN numéros 249, 257 et 258.

Délibération

En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser la signature d'un nouveau bail emphytéotique ;
- De signer tout acte notarié.

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

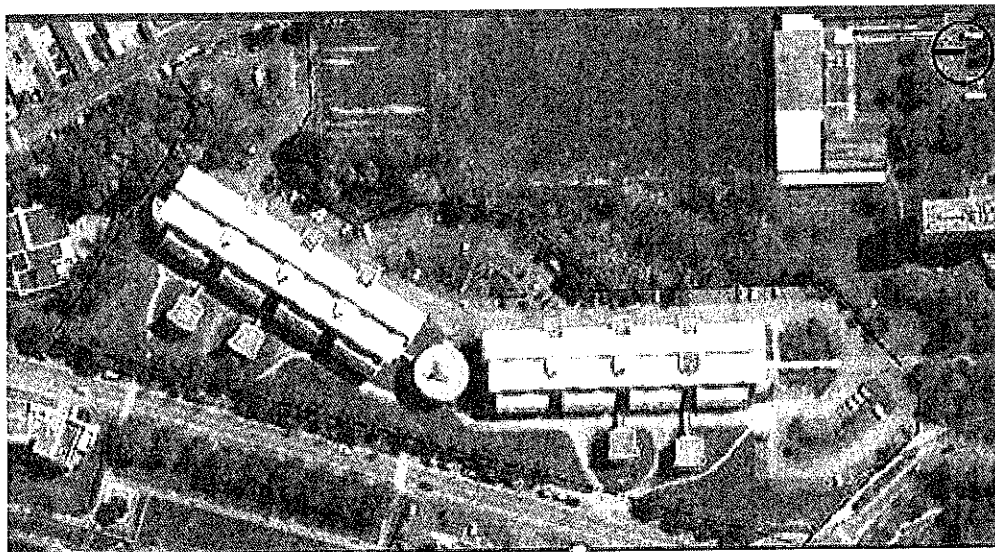


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 21 Juin 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 : PLAN EMPRISE ACTUELLE RESIDENCE ARHPEJ



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

