

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau exceptionnel du 21 juin 2023

Date de convocation : 26 Juin 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 ;

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 21 Juin 2023.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

BUREAU
DU 21 JUIN 2023

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Madame GILLE (Personne Qualifiée),
Monsieur PEREZ (Vice-Président),
Monsieur CURUTCHET (Personne Qualifiée)
Monsieur RAPHEL (Conseiller Communautaire)
Monsieur CANTIN (Représentant des Locataires),

Absente et excusée :

Madame VILLENAVE

**BUREAU
DU 21 JUIN 2023
8 H 30**

Ordre du jour

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau exceptionnel du 24 Mai 2023

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DRC)

2° Servitude de passage rue de Caen La Rossignollette La Rochelle
Note d'information N°1 Choix du locataire pour le commerce Place St Maurice La Rochelle

DIRECTION FINANCIERE

- 3° Clôture des améliorations 2022
- 4° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Colline d'Angoute à Chatellaillon
- 5° Bilan d'investissement prévisionnel Opération MONSIDUN à l'Houmeau
- 6° Réalisation des emprunts Opération AITRIA rue de l'Yser à Aytré
- 7° Bilan d'investissement prévisionnel Réhabilitation VLS 200 La Rochelle
- 8° Bilan d'investissement prévisionnel Construction Résidence ARHPEJ à La Rochelle
- 9° Bilan d'investissement prévisionnel VEFA rue de Chagnolet à Périgny
- 10° Bilan d'investissement prévisionnel VEFA Opération VIA VERDE à Ste Soulle

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

- 11° Promesse unilatérale de vente Acquisition Terrain Mouillepieu Ste Soulle
- 12° Conclusion nouveau bail emphytéotique ALCYON-CALYPSO-MULTIMEDIATHEQUE
Note d'information N°2 Prolongation de la promesse de vente Parcelle AV N°39 Port Neuf
avec Bouygues Immobilier
Note d'information N°3 Réduction du prix Acquisition Foncier SCCV OCAR et
l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine

Madame la Présidente ouvre la séance à 8 H 30

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 le compte-rendu à l'unanimité.

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

2° Servitude de passage rue de Caen La Rossignolette 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° du Code de la Construction ;

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.

Note d'information N°1 Choix du locataire pour le commerce Place St Maurice La Rochelle

Développement de l'information

Pour donner suite à la vacance du local commercial situé 10 Avenue des corsaires Place St Maurice 17000 La Rochelle, trois candidats locataires commerciaux se sont manifestés.

- Un commerce de vente de produits français et africain
- Un coiffeur barbier
- Une franchise du groupe VERLAINE d'études pour la rénovation énergétique

L'analyse des trois dossiers (ci-jointe annexe des candidatures) s'est faite sur :

La nature de l'activité eu égard à l'environnement

Analyse financière

Heures d'ouverture eu égard de la présence de locataires au-dessus du commerce

Conclusion

Il a été acté que le local sera proposé à la location à la Société SAS DM Energie Renouvelable.

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre bonne note de cette information.

DIRECTION FINANCIERE

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 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

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
A.120.08 CREATION BOX VELODROME	21 004,82 €			21 004,82 €
A.121.12 PB 2_REEMPLACEMENT CHAUFFE BAINS	22 744,92 €			22 744,92 €
A.123.08 A.MERGOVESPUCCO_REEMPLACEMENT SANITAIRES	28 627,50 €			28 627,50 €
A.130.85 TS SITES-REEMPLACEMENT VENTILATION MVN	24 266,00 €			24 266,00 €
A.130.88 TS SITES-ADAPTATION LOGEMENTS PMR	136 838,35 €			136 838,35 €
A.131.02 L'HOUMEAU-CHAUDIERES RUE TOUSSAINT	66 949,58 €			66 949,58 €
A.15.01 CREATION PARKING PORT NEUF BAT 28	37 593,42 €			37 593,42 €
A.25.18 VLS 400_REEMPLACEMENT CHAUFFE BAIN	57 901,80 €			57 901,80 €
A.28.04 VLS 800_REFECTION ETANCH. TERRASSES	117 487,85 €			117 487,85 €
A.49.09 RN 308.31_REEMPLACEMENT RADIA TEURS	106 553,07 €			106 553,07 €
A.57.11 INGRES-REEMPLACEMENT PORTES LOCAUX TECH.	20 935,20 €			20 935,20 €
A.66.07 REEMPLACEMENT CHAUDIERES-FREURE NOUVEAU	43 418,88 €			43 418,88 €
A.67.13 RESIDENTIALISATION ST ELOI NOUVEAU	160 909,45 €			160 909,45 €
A.6.11 LE FREURE_REEMPLACEMENT CHAUFFE BAINS	30 882,48 €			30 882,48 €
	874 070,30 €			874 070,30 €

AUTRES ENSEMBLES	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A.114.20 JFT_REEMPLACEMENT SSI	94 420,94 €			94 420,94 €
A.119.52 PAROFRANCO-REAMENAGEMENT SDB	815 276,98 €			815 276,98 €
A.119.56 FRANCOPHONE_REFECTION PARTIELLE GTE	47 128,19 €			47 128,19 €
A.119.57 FRANCOPHONE_REFECTION ETANCHETE	22 322,98 €			22 322,98 €
A.161.01 EHPAD DOMPERRRE_REFEC. INSTALL. SOLAIRE	37 542,60 €			37 542,60 €
A.86.39 FFA LES MINES-REAMENAGEMENT DES SDB ET KITCHENNETTES	106 675,20 €			106 675,20 €
	1 122 366,87 €			1 122 366,87 €

BATIMENTS ADMINISTRATIFS SIEGE	DEPENSES	SUBVENTION	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A.122.08 PA PORT NEUF_MODIF. AMENAGEMENT POINT A OEUIL	25 191,08 €			25 191,08 €
A.63.06 REEMPLACEMENT ALARME INTRUSION SIEGE-PA	17 687,52 €			17 687,52 €
A.63.07 CREATION LOCAL ARCHIVES (GARAGE)	44 527,33 €			44 527,33 €
A.63.08 TRANSFORMATION LOCAL ARCHIVES SIEGE	113 889,98 €			113 889,98 €
A.63.09 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.

4° 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° du Code de la Construction ;

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.

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 Châtelailon-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.

5° 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 créé 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 débuter 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.

6° Réalisation des emprunts Opération AITRIA rue de l'Yser à Aytré

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.

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. (Plan de Financement)
6° bis ANNEXE A LA Délibération N°6 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.

7° Bilan d'investissement prévisionnel Réhabilitation VLS 200 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.

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.

9° Bilan d'investissement prévisionnel VEFA rue de Chagnolet à Périgny

N°9 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel VEFA Rue de Chagnolet à Périgny

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 locatif 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.

10° Bilan d'investissement prévisionnel VEFA Opération VIA VERDE 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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

11° Promesse unilatérale de vente Acquisition Terrain Mouillepiéd 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° du Code de la Construction ;

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 Mouillepiéd 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.

12° Conclusion 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.

Note d'information N°2 Prolongation de la promesse de vente Parcelle AV N°39 Port Neuf avec Bouygues Immobilier

Développement de l'information

Madame la Présidente informe les membres du Bureau, que par acte authentique en date du 8 avril 2022, une promesse unilatérale de vente a été signée entre l'Office Public de l'Habitat en qualité de promettant et Bouygues Immobilier en qualité de bénéficiaire.

Cette cession a été autorisée par délibération du Bureau en date du 16 février 2022.

Par cette promesse, l'Office s'est engagé à vendre un immeuble cadastré section AV n°39 sis 2 rue du Roussillon 17000 LA ROCHELLE (à Port Neuf) d'une contenance totale de 913 m² pour un montant de 450 000 € hors taxe.

La promesse unilatérale de vente a été consentie et acceptée pour une période qui devait expirer initialement le 30 juin 2023.

Après échanges entre les parties, et afin de s'assurer de la réalisation du projet par la signature par Bouygues Immobilier (ou toute autre structure substituée) d'un acte authentique d'acquisition sur les parcelles AV N°504 et AV N°505, il est convenu de proroger la validité de la promesse de vente au plus tard au 30 août 2024.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre bonne note de cette information.

Note d'information N°3 Réduction du prix Acquisition Foncier SCCV OCAR et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine

Développement de l'information

Madame la Présidente informe les membres du Bureau, que par acte authentique en date du 2 juin 2021, une promesse synallagmatique de vente a été signée entre la Société Civile de Construction Vente (SCCV) OCAR et l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour acquisition d'un foncier au prix de 1.671.891,74 euros hors taxe.

Un avenant a été signé en date du 5 mai 2022 pour proroger la validité de ladite promesse et permettre à la SCCV d'obtenir les justificatifs de financement du projet.

Pour rappel, l'Office est associé de la SCCV OCAR par signature des statuts en date du 20 mai 2021, avec les partenaires EDEN PROMOTION et URBAN STORY.

La signature de cette promesse s'inscrit dans le cadre du projet OCAR, qui sera réalisé sur un ensemble foncier constitué de quatre parcelles :

- Une parcelle cadastrée CY 372 sis 131 rue de Périgny 17000 LA ROCHELLE, appartenant à Monsieur HOCQUARD, acquise par la SCCV aux termes d'un acte authentique de vente en date du 30 juin 2021 ;
- Une parcelle cadastrée CY 366 sis 20 B rue Audran 17000 LA ROCHELLE, appartenant aux conjoints HERVE, sous promesse synallagmatique de vente en date du 8 novembre 2021 ;

- Une parcelle cadastrée CY 371 sis 131 rue de Perigny 17000 LA ROCHELLE, appartenant à Madame KÖNIG, acquise par la SCCV aux termes d'un acte authentique de vente en date du 12 janvier 2023 ;
- Deux parcelles cadastrées CY 414 et CY 415 sis 24 rue Audran 17000 LA ROCHELLE, appartenant à l'EPFNA.

Aux termes de la promesse suscitée, il était convenu entre les Parties que la SCCV OCAR prendrait à sa charge les travaux de désamiantage si l'ensemble des travaux de dépollution, de désamiantage et des éventuelles prescriptions archéologiques ne dépassait pas la somme convenue de 50.000 euros.

Les études de pollution réalisées à la diligence de la SCCV ont révélé une pollution sur le terrain dont le coût des travaux de dépollution est supérieur à la somme de 50.000 €.

Après de nombreux échanges entre les Parties, il a été convenu une minoration de prix d'acquisition de 300.000 €, validé par le conseil d'administration de l'EPFNA en date du 16 mars 2023 et confirmé par une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 avril 2023.

Compte tenu de la modification d'une clause essentielle du contrat, les Parties conviennent de conclure une nouvelle promesse synallagmatique de vente basée sur ce prix révisé.

Cette promesse sera donc prochainement signée sur un prix de 1.371.891,74 euros.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre bonne note de cette information.

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 09 H 30 la séance du Bureau.

Une visite du patrimoine a été organisée à la suite de 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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°2 Augmentation du capital de la SCCV « OCAR »

Date de convocation : 26 Juin 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'article L 421-1 10° du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant la participation des offices publics de l'habitat à des sociétés civiles de construction vente ;

Vu l'article R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation exigeant l'accord préalable de la collectivité de rattachement et du conseil d'administration ;

Vu la délibération du Bureau N°5 du 21 janvier 2021 autorisant la constitution de la Société civile de construction Vente (SCCV) entre l'OPH CDA LA ROCHELLE, EDEN PROMOTION et URBAN STORY.

Vu les statuts de la SCCV signés par les associés le 20 mai 2021.

Exposé des motifs

Considérant la participation de l'Office en qualité d'associé à la SCCV OCAR, avec les partenaires EDEN PROMOTION et URBAN STORY, autorisée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 21 janvier 2021.

Considérant que la SCCV a pour objet exclusif la réalisation d'un programme immobilier et sa vente, à savoir la construction d'un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section CY numéros 372, 366, 371, 414 et 415.

Considérant que les statuts fixent un capital social de 2.000.000 € divisé en 2.000.000 de parts d'une valeur nominative de 1 € chacune, attribuée aux associés en proportion de leurs apports.

Considérant que la participation de l'Office est fixée à 35% du capital social, soit 700.000 €, et reçoit en contrepartie 700.000 parts sociales numérotées de 1.300.001 à 2.000.000.

Considérant que pour des nécessités d'investissement, il a été décidé par les associés de réévaluer à la hausse les besoins en fonds propres et fixer le capital social à 2.400.000 €.

La SCCV doit pour se faire procéder à une augmentation de capital, ce qui implique un engagement financier supplémentaire pour chacun des associés.

Cette augmentation de capital entraîne la modification des statuts, cette procédure nécessitant impérativement une décision prise par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire selon l'article 22 des statuts.

Etant rappelé que l'article L 421-1 10° du Code de la construction et de l'Habitation autorise la prise de participation des offices publics de l'habitat à ce type de structure, sous réserve notamment, et ce afin de préserver le caractère d'intérêt général des organismes d'HLM, que le nombre de logements acquis par l'opérateur social soit proportionnel à sa participation dans le capital. A ce titre, il est donc impératif de respecter la participation de l'Office fixée à 35%.

L'augmentation de capital peut être réalisée soit par l'élévation de la valeur nominale des parts sociales, soit par l'émission de nouvelles parts sociales. Il a été décidé de procéder à l'élévation de la valeur nominale des parts attribuées.

La participation de l'Office au capital social sera désormais fixée à 840.000 € et le nombre de parts inchangé.

Délibération

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

- Valider l'augmentation de capital et notamment l'augmentation de la participation financière de l'Office à ce capital ;
- Autoriser la modification des statuts ;
- Signer tout acte utile.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071203_3-DE
Reçu le 17/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N° 3 Autorisation constitution d'une SCCV « QUARTET » avec Eden Promotion

Date de convocation : 26 Juin 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 L 421-1 10° du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant la participation des offices publics de l'habitat à des sociétés civiles de construction vente ;

Vu l'article R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation exigeant l'accord préalable de la collectivité de rattachement et du conseil d'administration ;

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 8° du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu les délibérations en date du 24 mars 2022 et 28 avril 2022 autorisant l'acquisition de la parcelle cadastrée CP n° 50 ;

Vu l'acte d'acquisition en date du 8 septembre 2022 ;

Vu l'autorisation du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2023.

Exposé des motifs

Par acte authentique en date du 8 septembre 2022, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle a acquis en pleine propriété, de la SCI MELIE, la parcelle cadastrée CP n°50 sis 117 boulevard André Sautel 17000 LA ROCHELLE, pour un prix total de 1.038.610 €.

Le promoteur immobilier EDEN PROMOTION est propriétaire de la parcelle voisine cadastrée CP n° 49.

Les règles d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et dans le cahier des prescriptions de l'étude urbaine du secteur « Centre Sautel » ont incité l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle à saisir l'opportunité de constituer une Société Civile de Construction Vente (SCCV) avec EDEN PROMOTION afin de regrouper leurs deux parcelles attenantes et ainsi augmenter la constructibilité du projet pour permettre la réalisation d'un projet commun.

Pour rappel, une SCCV est une forme de société civile immobilière (SCI) ayant pour but l'achat, la construction puis la revente d'un ou plusieurs biens immobiliers. Elle sera dissoute dès la vente du dernier lot effectuée.

Cette forme de société permet à un office public de l'habitat de réaliser de la co-promotion soit avec d'autres opérateurs publics, soit avec des opérateurs privés.

Cette SCCV nommée SCCV « QUARTET » aura donc pour objet la réalisation d'un ensemble immobilier portant sur de l'accession sociale à la propriété, du logement social à vocation locative et de l'accession libre à la propriété, sur les parcelles cadastrées CP n° 49 et CP n° 50.

Pour rappel, sur ces parcelles situées en secteur 3 de mixité sociale, le PLUi impose un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et 15% d'accession sociale.

Conformément aux dispositions des articles L 421-1 10° et R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquisition par l'organisme public d'habitation à loyer modéré, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, de parts sociales dans ladite SCCV qui ne pourra excéder 35% de son capital social, suppose l'obtention préalable de deux agréments :

- L'accord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, collectivité territoriale de rattachement ;
- L'accord du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle.

Par délibération en date du 6 juillet 2023, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a délibéré et donné son accord pour la participation de l'Office à ladite SCCV.

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au Bureau :

- D'approuver la participation de l'Office dans cette SCCV,
- D'autoriser le Directeur Général à procéder à toutes les démarches dans la constitution de cette société,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tout document nécessaire.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 6 juillet 2023

Projet de délibération

n°24

AUTORISATION DE LA PRISE DE PARTICIPATION L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (OPH) A UNE SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION - VENTE (SCCV) POUR LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « QUARTET » BOULEVARD ANDRE SAUTEL A LA ROCHELLE

Rapporteur : M. GRAU

La présente délibération a pour objet d'autoriser l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle de procéder à l'acquisition de parts sociales (estimées à hauteur de 35 % du capital social) d'une SCCV, constituée avec EDEN Promotion en vue de la construction et la vente d'un ensemble immobilier sur les parcelles CP 49 et 50 sises boulevard André Sautel à La Rochelle, comportant 20% logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable ou sociale à la propriété. Cette opération est dénommée « Quartet ».

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L 421-1, R. 421-3 et R.421-16, du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu les statuts de la CdA,

Vu les délibérations en date du 24 mars 2022 et du 28 avril 2022, du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle validant l'acquisition de la parcelle cadastrée CP 50 sur la commune de La Rochelle ;

Considérant l'acte authentique en date du 8 septembre 2022 aux termes duquel l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle acquiert en pleine propriété la parcelle cadastrée CP 50 ;

Considérant l'intérêt pour l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle et la société EDEN, propriétaire de la parcelle attenante cadastrée CP 49, de regrouper les deux parcelles et d'augmenter la constructibilité du projet dans le cadre de la réalisation d'une opération immobilière commune dénommée « QUARTET » ;

Considérant le projet de constitution d'une SCCV ayant pour objet exclusif la construction et la vente d'un ensemble immobilier sur les parcelles CP 49 et 50 sises boulevard Sautel à La Rochelle, composé notamment, de 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession à prix abordable ;

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquisition par l'organisme public d'habitation à loyer modéré, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, de parts sociales dans ladite SCCV, ne pourra pas excéder 35% de son capital social, suppose l'obtention préalable de deux agréments :

- l'accord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, collectivité territoriale de rattachement ;
- l'approbation par le conseil d'administration d'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de la souscription des dites-parts.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la participation de l'Office Public d'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle à constituer pour l'opération dénommée « Quartet » sise boulevard Sautel à La Rochelle (parcelles CP 49 et 50), dont les actionnaires pressentis sont l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (35%), EDEN Promotion (65%),
- d'autoriser ses représentants au sein du Conseil d'Administration de l'OPH à approuver les décisions nécessaires à cette prise de participation.

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071204_4-DE
Reçu le 17/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°4 Clause anti-spéculative Ventes dans l'ancien

Date de convocation : 26 Juin 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 Loi ELAN en date du 23 novembre 2018 ;

Vu l'article L443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'article L443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Exposé des motifs

Compte tenu de l'évolution de l'activité vente au sein de l'Office, il convient de préciser certaine notion.

Concernant la mise en location du bien acquis, lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Conformément aux dispositions de la loi, l'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

Conformément à l'article L443-12-1 du CCH, la clause anti-spéculative ne peut excéder 5 ans lorsque la vente concerne un patrimoine ancien.

Cette clause conditionne la vente réalisée dans les 5 ans, au versement à l'Organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix estimé de mise en vente (correspondant au prix du marché dans l'annexe jointe) lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Afin de permettre le calcul de cette différence, l'Office se basait sur la valeur vénale fixée par l'avis des Domaines or depuis la Loi ELAN, la demande d'avis des domaines en amont de la vente d'un bien ancien n'est plus nécessaire.

Ainsi le fondement du calcul de la différence est basé sur le prix du marché. Il convient donc pour tous les biens mis en vente de faire apparaître le prix de marché.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente et sont précisés pour les biens en vente en annexe de la présente délibération.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

Pour la détermination des prix de vente, nous avons minoré de 30 % le prix du marché

Après avoir pris connaissance de l'annexe 1

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- de prendre acte des précisions apportées sur les conditions imputables aux acquéreurs de biens anciens de l'Office
- de valider les prix des biens anciens actuellement en ventes à l'Office

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE à la Délibération N°4
Clause anti spéculative des ventes dans l'ancien

Module	STATUT	Adresse	Type	PRIX DU MARCHÉ	PRIX DE VENTE	PRIX PLANCHER
510548	vacant	48 rue Robert Desnos	T3	329 000,00 €	230 000,00 €	229 000,00 €
010307	vacant	7 rue de la Garonne	P3	250 000,00 €	175 000,00 €	174 000,00 €
010403	vacant	3 rue de la Charente	P3	257 500,00 €	180 000,00 €	179 000,00 €
020514	vacant	14 rue Moulin de Bel Air	T3	338 500,00 €	237 000,00 €	236 000,00 €
060209	vacant	9 rue Surcouf	P3	237 500,00 €	166 000,00 €	165 000,00 €
090402	vacant	2 Alexandre Ribot	P3	273 000,00 €	191 000,00 €	190 000,00 €
3111B03	vacant	29 Ave de la Résistance - Logt 3	T3	176 000,00 €	123 000,00 €	122 000,00 €
3111B07	vacant	29 Ave de la Résistance - Logt 7	T3	171 500,00 €	120 000,00 €	119 000,00 €
3111E03	vacant	35 Ave de la Résistance - Logt 3	T3	163 500,00 €	114 000,00 €	113 000,00 €
3804A12	vacant	8 Rue JP Blanchard - Logt 12	T2	256 000,00 €	179 000,00 €	174 000,00 €
3805A01	vacant	10 Rue JP Blanchard logt 1	T1B	249 000,00 €	174 000,00 €	169 000,00 €
3805A10	vacant	10 rue JP Blanchard -logt 10	T3	336 500,00 €	236 000,00 €	231 000,00 €
3806A02	vacant	12 rue JP Blanchard - logt 02	T1	186 000,00 €	130 000,00 €	125 000,00 €
3807A07	vacant	14 Rue JP Blanchard - Logt 7	T3	370 000,00 €	259 000,00 €	254 000,00 €
3809A01	vacant	18 rue JP Blanchard - Logt 1	T1B	260 000,00 €	182 000,00 €	177 000,00 €
				3 854 000,00 €	2 696 000,00 €	2 657 000,00 €



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071205_5-DE
Reçu le 17/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°5 Obligation d'informations des Préfets sur la réalisation des objectifs d'Attribution

Date de convocation : 26 Juin 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 Loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (3DS) ;

Vu l'arrêté du 6 juin 2023 relatif aux modalités d'information du préfet par les bailleurs des attributions effectuées en dehors des quartiers politique de la ville ;

Exposé des motifs

Considérant l'obligation pour les bailleurs d'adresser au préfet les données relatives aux attributions hors QPV dans les quinze jours suivants les dates des 30 juin et 30 décembre de chaque année.

Après avoir pris connaissance de l'annexe à la délibération N°5

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser le Directeur Général à signer le tableau des indicateurs.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise", written over a faint, stylized graphic element.

ANNEXE à la Délibération N°5

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), a introduit l'obligation pour les bailleurs d'adresser au préfet les données relatives aux attributions hors QPV dans les quinze jours suivants les dates des 30 juin et 31 décembre de chaque année.

L'arrêté du 6 juin 2023 relatif aux modalités d'information du préfet par les bailleurs des attributions effectuées en dehors des quartiers politique de la ville, publié au JO du 15 juin 2023, vient préciser quelles informations, sur les attributions de logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés par la réforme des attributions de logements sociaux, les bailleurs sociaux doivent transmettre au préfet.

L'arrêté est d'application immédiate et vient préciser que le tableau doit être signé par le directeur général et adressé au préfet par voie électronique ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour mémoire, si cet objectif hors QPV n'est pas atteint par le bailleur en flux sur les six derniers mois (ou à défaut de transmission des données), le préfet enjoint le bailleur de l'informer de toutes les libérations de logement hors-QPV afin de les attribuer aux publics concernés. Il est procédé ainsi qu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents permette d'atteindre l'objectif fixé au bailleur. On notera que ces attributions ne pourront pas être comptabilisées au titre de la gestion en flux annuel des réservations de logements au profit de l'Etat.

ANNEXE

Quartier	Quartier prioritaire
Département	Département de la Seine-Saint-Denis
Periode	Quartier prioritaire

Type	Objectif de la loi (1)	Nombre total d'attributions (2)	Nombre total d'attributions hors QPV (3)	Nombre d'attributions hors QPV pour les réserves du Q1 (4)	Nombre de réservations ANRU hors QPV (5)	Nombre d'attributions hors QPV pour l'ANRU (6-14)	Part des attributions hors QPV aux réserves du Q1 et aux réserves ANRU (7 = 4/14)	Différence entre le nombre d'attributions hors QPV par rapport à l'objectif fixé par la loi (8 = 3% du total des attributions hors QPV) et le nombre d'attributions effectivement comptabilisées pour ces réserves (9 = 20% (1-7))	Différence entre le nombre d'attributions hors QPV par rapport à l'objectif fixé par la loi (10 = 3% du total des attributions hors QPV) et le nombre d'attributions effectivement comptabilisées pour ces réserves (11 = 20% (1-7))	Nombre total d'attributions hors QPV (12)	Nombre total d'attributions hors QPV pour les réserves du Q1 (13)	Proportion d'attributions hors QPV (14 = 13/12)
Non QPV	25% du total des attributions hors QPV	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%
Non QPV	25% du total des attributions hors QPV	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%
Non QPV	25% du total des attributions hors QPV	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%
Non QPV	25% du total des attributions hors QPV	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%	Nombre total	Nombre total	Nombre total	Nombre total	1%



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071206B_6-DE
Reçu le 20/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°6 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et actualisation fixation prix de vente Les Bains Douches

Date de convocation : 26 Juin 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 24 juin 2021 portant validation de l'acquisition des ex-bains douches à La Pallice pour la construction d'une opération comportant 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 29 mars 2023 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel pour la construction d'une opération comportant 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE.

Exposé des motifs

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et fixation des prix de vente PSLA

Dans sa séance du 29 mars 2023, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 6 logements PSLA individuels sur une parcelle située rue Ottawa, quartier de La Pallice sur la commune de La Rochelle.

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

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

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

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

PSLA	HT	%
Charge foncière	365 535 €	20 %
Travaux	1 014 996 €	55 %
Honoraires	139 150 €	8 %
Marge	227 722 €	12 %
Frais de commercialisation	97 309 €	5 %
Total	1 844 712 €	100 %

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

NATURE RECETTES	HT	%
Vente des 6 logements PSLA	1 844 712 €	100%
Total	1 844 712 €	100 %

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

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

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

La future mensualité de l'accédant ne devra pas être supérieure au montant de la redevance payée pendant la phase locative.

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

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

Identifiant	Type	Surface habitable	Surfaces annexes	Surfaces utiles	Prix au m ² HT de SU	Prix de vente PSLA HT	Prix de Vente TTC avec stationnement
1	T4	80.08	17.26	88.71	3 338 €	296 114 €	312 400 €
2	T4	80,37	18.97	89.86	3 338 €	299 953 €	316 450 €
3	T4	80,23	17.10	88.78	3 338 €	296 348 €	312 647 €
4	T4	79.94	17.11	88.50	3 338 €	295 413 €	311 661 €
5	T5	102.38	17.10	110.93	3 338 €	370 284 €	390 650 €
6	T4	77.35	17.01	85.86	3 338 €	286 601 €	302 364 €
TOTAL		500.35		552.64		1 844 712 €	1 946 171 €

Délibération

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

- Poursuivre l'opération,
- Autoriser la signature des contrats préliminaires de location accession sur la base des prix maximums établis ci-dessus,
- Signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- Signer les contrats de location-accession et les actes de levée d'option.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to be "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 EXCEPTIONNEL DU 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°7 Autorisation signature contrats PSLA La Maladrerie à Angoulins

Date de convocation : 26 Juin 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°5 en date du 29 avril 2021 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 4 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA, ROUTE DE LA MALADRERIE à ANGOULINS.

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

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 29 mars 2023 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la fixation des prix de vente de l'opération de construction de 4 logements locatifs sociaux et 3 logements PSLA, ROUTE DE LA MALADRERIE à ANGOULINS.

Exposé des motifs

SIGNATURE DES CONTRATS DE LOCATION ACCESSION PLSA

Dans sa séance du 29 mars 2023, le Bureau de l'Office a validé le prix de vente des 4 logements PSLA dans son opération intitulée « La Maladrerie » située route de La Maladrerie à ANGOULINS.

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

Les travaux s'achèveront en septembre 2023.

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

Délibération

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

- Poursuivre l'opération,
- Autoriser la signature des contrats préliminaires de location accession sur la base des prix maximums établis ci-dessus
- Signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération,
- Signer les contrats de location-accession et les actes de levée d'option.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071208B_8-DE
Reçu le 20/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°8 Bilan d'investissement prévisionnel Opération NORMANDIN La Rochelle

Date de convocation : 26 Juin 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 ;

Exposé des motifs

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel

La société immobilière MARIGNAN a proposé à l'Office d'acquérir 12 logements locatifs sociaux collectifs et 6 logements BRS (Bail Réel Solidaire) en VEFA dans son opération intitulée « NORMANDIN » située 217 rue Emile Normandin à La Rochelle.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La surface habitable des 12 logements locatifs sociaux est de 634.52m², et celle des 6 logements BRS est de 408.28 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.

Le prix d'acquisition proposé pour les 12 logements locatifs sociaux est de 2 400€/m² de surface habitable, comprenant 12 stationnements en surface soit 1 522 848 € HT sur la base de la surface établie ci-dessus.

Le prix d'acquisition proposé pour les 6 logements BRS est de 2 600€/m² de surface habitable, avec 6 stationnements en surface valorisés à 4 000 € HT/ place soit 1 085 528 € HT sur la base de la surface établie ci-dessus.

Les surcouts exceptionnels rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcouts justifiés (démolition lourde).

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements locatifs sociaux est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T1	1	1		2
T 2	1		3	4
T 3	3	3		6
Total	5	4	3	12

La typologie prévisionnelle des logements BRS est la suivante :

	BRS	Total
T 3	6	6
Total	6	6

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	495 149 €	29 %
Travaux	1 155 348 €	68 %
Honoraires	49 515 €	3 %
Total	1 700 012 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de l'opération locative 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)	83 000 €	9 %
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000€ /logt)	60 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	53 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	770 281 €	45 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	421 349 €	25 %
Fonds propres	255 002 €	15 %
Total	1 700 012 €	100 %

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière - hors foncier conservé par l'Office (15%)	22 905 €	2 %
Travaux	973 447 €	83 %
Actualisation et imprévus	29 203 €	2 %
Frais de commercialisation	59 249 €	5 %
Marge sur bâti	100 172 €	8%
Total	1 184 976 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Vente des 6 logements BRS - Bati	1 184 976 €	100%
Total	1 184 976 €	100 %

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente maximum des logements BRS selon la répartition suivante établie à 2 600 € TTC /m² de surface utile :

Identifiant	Surface Habitable	Surface Utile	Surface Utile avec parking	Prix de vente TTC plafond BRS (3 338 €)	Prix de vente BRS Avec valorisation parking (TVA 5,5%)	Ecart prix plafond	Emprunt sur 25 ans (bien immo + frais)	Mensualité emprunt Tx 3.35%	Redevance BRS (1.44€/m ²)
T3 RDC 001	68,04	68,04	74,04	247 146 €	192 504 €	-22,11%	197 504 €	982 €	81 €
T3 RDC 002	68,04	68,04	74,04	247 146 €	192 504 €	-22,11%	197 504 €	982 €	81 €
T3 R+1 101	68,05	70,92	76,92	256 759 €	199 992 €	-22,11%	204 992 €	1 020 €	81 €
T3 R+1 102	68,05	70,92	76,92	256 759 €	199 992 €	-22,11%	204 992 €	1 020 €	81 €
T3 R+2 201	68,05	70,92	76,92	256 759 €	199 992 €	-22,11%	204 992 €	1 020 €	81 €
T3 R+2 202	68,05	70,92	76,92	256 759 €	199 992 €	-22,11%	204 992 €	1 020 €	81 €
TOTAL	408.28	419.76	455.76		1 184 976 €				

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accès social à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements en dissociant le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements et garantir un effet anti-spéculatif.

Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans les zones tendues.

C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque cession le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail en contrepartie d'une redevance mensuelle.

Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail mais il ne sera pas possible de réaliser une plus-value lors de la revente, le prix de ce dernier ne peut excéder l'évolution de l'ICC entre la date d'achat et de revente.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources identique au PSLA.

Les ménages n'achètent en VEFA, que la partie bâtie du logement, ce qui représente 15 à 30% d'économie en fonction du secteur. Ils bénéficient d'un prix de vente encadré, de la TVA

à taux réduit et du financement par le PTZ dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30%.

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

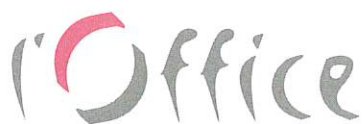
- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer le contrat de réservation et l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
- signer les contrats de bail réel solidaire des logements sur la base des prix maximums établis ci-dessus,
- 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 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071209_9-DE
Reçu le 17/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°9 Réaménagement des conditions d'emprunt du CCAS

Date de convocation : 26 Juin 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-EHPAD 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.

Vu la délibération du Bureau du 24 mai 2023 portant validant de la proposition de réaménagement des conditions d'emprunt pour les EHPA-EHPAD du CCAS.

Exposé des motifs

Considérant que l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, ci-après désigné l'Emprunteur, a sollicité de la Caisse des Dépôts, qui a accepté, le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe intitulée « Détail de l'offre de réaménagement », selon de nouvelles caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt Réaménagée détaillées à ladite Annexe.

Etant entendu que les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet du ou des Avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Etant entendu que les dispositions des Avenants se substituent à celles du Contrat de Prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par le ou les Avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

En conséquence, l'instance délibérante de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, après avoir pris connaissance des nouvelles caractéristiques financières et conséquences induites par le réaménagement susvisé, est appelée à délibérer en vue d'autoriser le réaménagement des Contrats de Prêt précités.

Délibération

La Présidente demande au Bureau :

- D'autoriser, selon les caractéristiques et modalités sus exposées, le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.
- D'autoriser son Directeur Général à signer les Avenants de Réaménagement qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et l'Emprunteur.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

Emprunteur : 000278591 - OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE
Date de valeur : 01/07/2023

Reprofilage des prêts du CCAS de La Rochelle

1. CCAS Champs de Mars

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT													
N° de prêt	CHQ (en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)
1014302	405 276.44												
1020811	517 862.75												
	923 732.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. CCAS Vieilleux

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT													
N° de prêt	CHQ (en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)
5112653	1 714 044.72												
	1 714 044.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. CCAS Port Neuf

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT													
N° de prêt	CHQ (en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)	Stock d'ED (montant en €)
1202020	5 997 264.83												
	5 997 264.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ben pour Accord

LE DIRECTEUR GENERAL

Frédéric LECLERC

Périodicité d'échéances (M Mensuelle, T Trimestrielle, S Semestrielle, A Annuelle)
Mode de calcul des intérêts (E Equivalent, P Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations
14 bd Chassigne - Immeuble Capitole V - 86036 Poitiers cedex - Tél : 05 49 60 36 00
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071210_10-DE
Reçu le 17/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°10 Acquisition d'un terrain Pointe de Lysiack à Aytré

Date de convocation : 26 Juin 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 ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la SCI LES GOYAVIERS (représentée par Monsieur Denis BOBIN et Madame Marie BOBIN) de deux parcelles cadastrées section AB numéros 191 et 654, sis 9 et 9bis Avenue du Commandant Lisiack (17440) AYTRE, actuellement situées en zone 1AU (zone à urbaniser).

La parcelle cadastrée AB numéro 191 est d'une contenance de 1.001 m² et la parcelle cadastrée section AB numéro 654 est d'une contenance de 1.166 m², soit un total de 2.167 m².

Ce foncier s'inscrit dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Secteur 6 (au minimum 33% de logements locatifs sociaux dont au minimum 30% de PLAI, 45% de PLUS et 25% de PLS et minimum 30% de logements en accession abordable).

Des négociations foncières pourront être menées ultérieurement avec VIVAPROM, propriétaire du reste des fonciers de la pointe, et KAUFMAN & BROAD, titulaire d'un permis de construire modificatif sur les parcelles.

Les deux terrains bâtis étant actuellement occupés gratuitement à titre précaire, l'acquisition sera réalisée notamment sous la condition suspensive d'un terrain libre de toute occupation, outre les autres conditions suspensives de droit commun.

Pour ce foncier libre d'occupation, il est proposé un prix d'acquisition maximum de 800.000 € HT frais d'agence inclus.

Délibération

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

Signer le compromis,
Solliciter l'avis des domaines,
Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
Effectuer toute démarche et signer tout acte utile à l'opération.

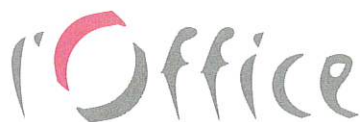
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



IMMOBILIÈRE TERRES Océan

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071211B_11-DE
Reçu le 20/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°11 Acquisition d'un terrain St Jean des Sables à Angoulins

Date de convocation : 26 Juin 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 ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de Madame BACHELIER de la moitié d'une parcelle cadastrée section ZC numéro 279, sis LES BOURINS, (17690) ANGOULINS, d'une contenance totale de 2.939 m², située en zone 2AU (espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme : principalement de l'habitat).

Une division parcellaire sera nécessaire.

Ce foncier s'inscrit dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Secteur 7 (au minimum 40% de logements locatifs sociaux dont au minimum 30% de PLAI, 50% de PLUS et 20% de PLS au maximum). Ces orientations seront probablement revues.

Pour rappel, la commune d'Angoulins est carencée en termes de logements sociaux construits.

L'Office souhaite acquérir ce foncier aux conditions financières suivantes :

- Un premier paiement comptant pour acquisition de l'ensemble foncier en zone 2AU à 30 € HT/ m² soit 88.170 € HT. La propriété sera acquise dès signature de cet acte ;
- Un acte de quittance avec complément de prix de 15 € HT/ m² à échéance du passage du terrain en 1AU dans un délai qui reste à déterminer, soit 22.042,5 € HT,
- Un acte de quittance avec complément de prix de 7,5 € HT/m² lors du dépôt d'un permis d'aménager/permis de construire, soit 22.042,5 € HT.

Soit un prix total de 154.297,5 € net vendeur si l'intégralité du terrain est classée en zone 1AU et qu'il est procédé à un dépôt de permis d'aménager/permis de construire.

L'Office prendra à sa charge 50% de ce montant total, le reste étant acquitté par MEDIATIM, avec qui il pourra être procédé à un achat en indivision.

Délibération

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

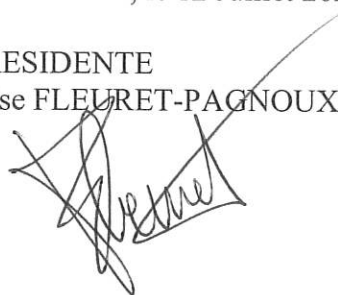
Signer le compromis,
Solliciter l'avis des domaines,
Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
Lancer l'opération,
Réaliser toute démarche utile à l'opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230712-BU23071212_12-DE
Reçu le 17/07/2023

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 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

N°12 Acquisition d'un terrain Fief de Beauvais à Périgny

Date de convocation : 26 Juin 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 du 22 février 2023 autorisant la participation de l'Office à une société par actions simplifiée avec deux opérateurs privés aux fins d'aménagement global du secteur « Fief de Beauvais » ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès des consorts MOREAU d'une parcelle cadastrée section AK numéro 175, sis LA VALLEE, à PERIGNY, actuellement située en zone 2 AU (zone à urbaniser).

La parcelle concernée est d'une contenance totale de 17.466 m².

Cette parcelle est située au cœur du futur projet « FIEF DE BEAUVAIS » pour lequel l'Office va constituer prochainement une société par actions simplifiée (SAS) avec les opérateurs BOUYGUES IMMOBILIER et CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, par suite de la délibération du 22 février 2023 autorisant cette constitution, cette société ayant pour objet l'aménagement global de ce secteur.

L'Office souhaite acquérir ce foncier aux conditions financières suivantes :

- Un premier paiement comptant pour acquisition de l'ensemble foncier en zone 2AU à 30 € HT/ m² soit 523.980 € HT pour la surface totale de 17.466 m². La propriété sera acquise dès signature de cet acte ;
- Un acte de quittance avec complément de prix de 55 € HT/ m² (qui pourra éventuellement être indexé sur l'IRL au maximum) à échéance du passage du terrain en 1AU soit 960.630 € et intervenant au plus tard le 31 décembre 2024.

Soit un prix total de 1.484.610 € net vendeur si l'intégralité du terrain est classée en zone 1AU au plus tard au 31 décembre 2024.

A ce jour, il n'y a aucun mandat de commercialisation sur cette parcelle.

Cette parcelle pourra être revendue à la SAS en fonction du périmètre définitif de l'opération.

Délibération

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

Signer le compromis,
Solliciter l'avis des domaines,
Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
Autoriser la revente de la parcelle à la SAS si nécessaire et signer tout acte utile
en ce sens,
Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



