



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230920-BU23092001_1-DE
Reçu le 02/10/2023

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau exceptionnel du 12 Juillet 2023

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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 exceptionnel du 12 Juillet 2023.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

**BUREAU EXCEPTIONNEL
DU 12 JUILLET 2023**

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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 Qualifié),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absente et excusée :

Madame **VILLENAVE** Martine

**BUREAU EXCEPTIONNEL
DU 12 JUILLET 2023
8 H 30**

Ordre du jour

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 21 Juin 2023

DIRECTION GENERALE

2° Augmentation du capital de la SCCV « OCAR

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

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

4° Clause anti spéculative Ventes dans l'ancien

5° Obligation d'informations des préfets sur la réalisation des objectifs d'attribution

DIRECTION FINANCIERE

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

7° Autorisation signature contrats PSLA - La Maladrerie

8° Bilan d'investissement prévisionnel Normandin La Rochelle

9° Réaménagement des conditions d'emprunt du CCAS

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

10° Acquisition terrain Pointe de Lysiack Aytré

11° Acquisition terrain St Jean des Sables à Angoulins

12° Acquisition terrain Fief de Beauvais Périgny

Madame la Présidente ouvre la séance à 8 H 30

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau 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

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

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

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

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

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte le compte-rendu à l'unanimité.

DIRECTION GENERALE

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.

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.

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

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 repréciser 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
[délibérations\4°bis annexe à la Clause anti spéculative vente dans l'ancien.docx](#)

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.

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
[délibérations\5°Bis ANNEXE Obligations d'information aux Préfets sur la réalisation des objectifs d'attribution.docx](#)
[Tableau réalisation d'objectifs.pdf](#)

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.

DIRECTION FINANCIERE

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 lever 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.

7° Autorisation signature contrats PSLA - La Maladrerie

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 PLSA 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.

8° Bilan d'investissement prévisionnel 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.

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.

[délibérations\9°bis - Annexe délibération N°9 Détail de l'offre de réaménagement.pdf](#)

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, 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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

10° Acquisition terrain Pointe de Lysiack 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 Lysiack (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.

[délibérations\10°bis Annexe plan cadastral Pointe de Lisiack Aytré AB 191 AB 654.docx](#)

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.

11°Acquisition 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.

[délibérations\11°bis annexe plan cadastral terrain SAINT JEAN DES SABLES - Angoulins ZC279.docx](#)

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.

12° Acquisition terrain Fief de Beauvais 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

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 09 H 35 la séance du Bureau.

La Présidente,



Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Fleuret", 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
017-271700023-20230920-BU23092002_2-DE
Reçu le 02/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°2 Protocole d'accord de réduction de PCRC-CCAS EHPAD RIEUX COUDREAU

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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 bail emphytéotique signé le 13 mars 2012 entre l'Office et le Centre communal d'action sociale ;

Vu la convention de location signée le 3 avril 2013.

Exposé des motifs

Considérant que dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec le centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Dompierre-sur-mer, l'Office a réalisé un ensemble immobilier de 75 lits d'hébergements et 8 places d'accueil de jour sis 7 rue Sainte Cécile 17139 Dompierre-sur-mer, constituant un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

Considérant que l'EHPAD « Rieux Coudreau » est édifié sur un terrain de 16.731 m², sur des parcelles anciennement cadastrées section BK numéros 89 et 93.

Considérant qu'une convention de location a été signée entre les Parties en date du 3 avril 2013, fixant les droits et obligations des parties signataires et la gestion du programme, et autorisant le CCAS à sous-louer la résidence à une association, qui aura la charge de louer les lits d'hébergements à des personnes âgées dépendantes.

Considérant que la location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée sur la base des différents éléments du prix de revient définitif de l'opération et comprenant notamment une participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC) et du gros entretien à la charge du Bailleur.

Considérant que l'association Tremã sous-loue actuellement l'immeuble, redevable d'un loyer annuel correspondant à la redevance annuelle versée par le CCAS à l'Office.

Etant entendu que cette association a fait part au Bailleur de contraintes financières fortes, en lien avec l'inflation notamment, et a sollicité une réévaluation à la baisse de la participation pour couverture du renouvellement des composants.

Considérant que la PCRC annuelle actuelle est d'un montant de 81.417,58 €.

Il a été proposé, par suite d'une réunion en date du 20 juin 2023, de diminuer la PCRC pour les années 2023 et 2024 exclusivement, de sorte que le montant de la PCRC sera calculé en tenant compte d'une diminution du pourcentage de facturation de 1% à 0,6%, soit un montant annuel de 48.850,55 €.

Cela induit une réduction de PCRC d'un montant de 16.283,51 € pour l'année 2023 et 16.283,52 € pour l'année 2024.

Cette convention prendra effet au jour de sa signature et prendra fin le 30 juin 2024.

Délibération

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

- Signer le protocole d'accord

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230920-BU23092003_3-DE
Reçu le 02/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

**N°3 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération Colline d'Angoute
Chatellaillon-Plage**

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel

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 Châtelailлон-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 PARTIE PRU	TTC 5.5%	%
Charge foncière	680 899 €	28 %
Travaux	1 508 260 €	63 %
Honoraires	205 832 €	9 %
Total	2 394 991 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE DROIT COMMUN	TTC 5.5%	%
Charge foncière	126 236 €	29 %
Travaux	269 634 €	62 %
Honoraires	37 931 €	9 %
Total	433 801 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	807 135 €	29 %
Travaux	1 777 894 €	63 %
Honoraires	243 763 €	8 %
Total	2 828 792 €	100 %

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

NATURE RECETTES PRU	TTC 5.5%	%
Subvention ANRU (7 800 € /logt PLAI)	31 200 €	1 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000 € /logt PLAI)	86 000 €	4%
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	63 000 €	3 %
Subvention Commune de Châtelailon-Plage	164 492 €	7 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	974 852 €	40 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	590 898 €	25 %
Prêts Action Logement PRU	125 300 €	5 %
Fonds propres	359 249 €	15 %
Total	2 394 991 €	100 %

NATURE RECETTES DROIT COMMUN	TTC 5.5%	%
Subvention CDA production (3 000 € /logt PLS minoré)	6 000 €	4 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	10 000 €	
Subvention Commune de Châtelaiillon-Plage	29 908 €	7 %
Prêts CDC PLS (40 ans)	218 035 €	50 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	104 788 €	24 %
Fonds propres	65 070 €	15 %
Total	433 801 €	100 %

Délibération

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

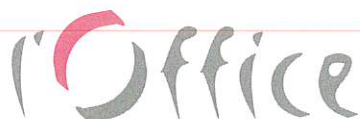
- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 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
017-271700023-20230920-BU23092004_4-DE
Reçu le 02/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°4 Acquisition de 12 logements locatifs sociaux et 6 BRS Opération VEFA CAP ROSCELLA – Rue Normandin La Rochelle

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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 Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2023, portant sur le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération NORMANDIN ;

Vu le contrat de réservation signé le 25 juillet 2023 avec la Société Immobilière MARIGNAN ;

Exposé des motifs

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel et fixation des prix de vente BRS

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 « Cap Roscella » 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 prévisionnellement fixée à 634.52 m², et celle des 6 logements BRS est prévisionnellement fixée à 408.28 m².

Sachant que le promoteur peut être amené à faire évoluer les surfaces de la présentation de son projet jusqu'à la signature de l'acte définitif d'acquisition, la surface mentionnée dans le contrat de réservation et/ou l'acte définitif d'acquisition pourra donc être revue à la hausse ou à la baisse dans la limite de 3% des surfaces habitables susmentionnées.

Le prix étant indexé sur la surface habitable, il pourra donc évoluer à la hausse ou à la baisse dans cette même limite de 3%, tout en respectant le prix HT / m² indiqué ci-dessous.

Le prix d'acquisition proposé pour les 12 logements locatifs sociaux est de 2.400€ HT /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€ HT /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 surcoûts exceptionnels rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcoûts justifiés (démolition lourde).

Le contrat de réservation des logements a été signé le 25 juillet 2023.

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, déduction faite de la part du foncier conservée par l'Office (15% soit 171 785 €) :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Frais d'acquisition foncier	22 905 €	2 %
Travaux	973 447 €	83 %
Actualisation et imprévus	29 203 €	2 %

Frais de commercialisation	60 388 €	5 %
Marge sur bâti	121 821 €	8%
Total	1 207 764 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Vente des 6 logements BRS - Bati	1 207 764 €	100%
Total	1 207 764 €	100 %

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente maximum des logements BRS selon la répartition suivante établie à 2 650 € TTC /m² de surface utile pour une redevance égale à 1,19 € /m² de surface habitable :

Identifiant	Surface Habitable	Surface Utile	Surface Utile avec parking	Prix de vente TTC plafond BRS (3 338 €)	Prix de vente sans valorisation parking (TVA 5,5%)	Prix de vente Parking BRS	Prix de vente BRS Avec valorisation parking (TVA 5,5%)	Ecart prix plafond	Redevance mensuelle BRS
T3 RDC 001	68,04	68,04	74,04	247 146 €	180 306 €	15 900 €	196 206 €	-20.61%	85 €
T3 RDC 002	68,04	68,04	74,04	247 146 €	180 306 €	15 900 €	196 206 €	-20.61%	85 €
T3 R+1 101	68,05	70,92	76,92	256 759 €	187 938 €	15 900 €	203 838 €	-20.61%	85 €
T3 R+1 102	68,05	70,92	76,92	256 759 €	187 938 €	15 900 €	203 838 €	-20.61%	85 €
T3 R+2 201	68,05	70,92	76,92	256 759 €	187 938 €	15 900 €	203 838 €	-20.61%	85 €
T3 R+2 202	68,05	70,92	76,92	256 759 €	187 938 €	15 900 €	203 838 €	-20.61%	85 €
TOTAL	408.28	419.76	455.76		1 112 364 €	95 400 €	1 207 764 €		507€

Pour le financement du foncier de cette opération conservé et valorisé à 171 785€, l'Office se verra réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un prêt GAIA aux conditions suivantes :

Caractéristiques du prêt	GAIA
Montant du prêt	171 785 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index et taux	Livret A + 0,60%
Montant moyen échéance annuelle	5 685 € soit 474€ par mois

En contrepartie de la conservation du foncier et de la mise en place du prêt Foncier CDC, l'Office établira une redevance mensuelle d'un montant de 1.19 € par m² de surface habitable sur toute la durée du bail.

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété qui permet 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. Cependant, il ne sera pas possible de réaliser une plus-value lors de la revente, le prix du bien 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, 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%.

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 l'acte d'acquisition des logements sous réserve d'un avis conforme des domaines,
- signer les contrats de réservation du bail réel solidaire des logements sur la base des prix TTC m2 maximums établis ci-dessus, et signer les Baux Réel Solidaire,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 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
017-271700023-20230920-BU23092005_5-DE
Reçu le 04/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

**N°5 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Réhabilitation de 50 logements Bâtiment VLS 600 Villeneuve Les Salines**

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 24 mars 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de réhabilitation de 50 logements locatifs sociaux, rue Camille DESMOULINS à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°3 en date du 17 janvier 2023 portant validation de la réalisation des emprunts multisites auprès du Crédit Agricole affectés pour les opérations VLS 600, PN 32-33 et LP 04-05 à LA ROCHELLE.

Exposé des motifs

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts

Dans sa séance du 24 mars 2022 le Bureau a approuvé le bilan d'investissement prévisionnel pour la réhabilitation du bâtiment VLS 600 composé de 50 logements, situé 1-7 rue Camille Desmoulins dans le quartier de Villeneuve-Les-Salines à La Rochelle.

La réhabilitation de la « zone des 600 » est prévue dans le cadre du projet de Rénovation Urbaine du quartier de Villeneuve-Les-Salines.

Le prix de revient actualisé après Appel d'offre est le suivant :

TOTAL DEPENSES	TTC	%
Travaux	3 050 285 €	88 %
Honoraires	374 127 €	11 %
Actualisation	13 083 €	1%
TOTAL	3 437 495 €	100%

Le plan de financement actualisé est le suivant :

TOTAL RECETTES	TTC	%
Subvention ANRU	312 131 €	9 %
Subvention CDA	308 514 €	9 %
Prêt Action Logement NPNRU	284 400 €	8 %
Prêt multisite Crédit Agricole	1 440 000 €	42 %
Prêt à la réhabilitation CDC – PAM	576 826 €	17 %
Fonds propres	515 624 €	15 %
TOTAL	3 437 495 €	100%

Nous n'avons pas à ce jour de visibilité sur les montants de subventions accordés pour les opérations de réhabilitations qui seront financées par le FEDER via leur PO 2021-2027. Le montant de subvention qui sera éventuellement conventionné pour cette opération fera l'objet d'un remboursement anticipé partiel du prêt PAM de la CDC.

Pour le financement de cette opération, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt PAM composé d'une ligne de prêts pour un montant total de 576 826 € et dont les caractéristiques financières sont présentées dans l'annexe 1 de la présente délibération.

D'autre part, un prêt de 3 millions d'euros à taux fixe a précédemment été contractualisé auprès du Crédit Agricole pour le financement des réhabilitations VLS 600, PN 32-33 et LP 04-05 réparti en fonction du prix de revient global des 3 opérations.

AUGMENTATION DE 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 a été présentée aux locataires et validée par le Conseil de Concertation Locative du 16 février 2022.

Délibération

En conséquence, la Présidente propose au Bureau d'autoriser le Directeur Général 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,
- Solliciter les financements,
- Faire appliquer les augmentations de loyers décrites ci-dessus,
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N°5

Ligne de prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt PAM
Montant du prêt	576 826 €
Durée totale de la ligne de prêt	20 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés) <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Typologie Gissler	1A
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe OAT



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230920-BU23092006_6-DE
Reçu le 04/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°6 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération Fleur de Ville (Maubec) à Dompierre sur Mer

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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 23 septembre 2021 autorisant l'achat d'un terrain dédié à la construction de 13 logements locatifs sociaux, RUE MAUBEC à DOMPIERRE-SUR-MER.

Vu la délibération du Bureau n°9 en date du 21 septembre 2023 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 13 logements locatifs sociaux, RUE MAUBEC à DOMPIERRE-SUR-MER.

Vu l'acte d'acquisition du terrain dédié à la construction de 13 logements locatifs sociaux, RUE MAUBEC à DOMPIERRE-SUR-MER, signé 27 janvier 2023.

Exposé des motifs

Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts

Dans sa séance du 21 septembre 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel pour l'opération de construction de 13 logements locatifs sociaux sur un terrain situé lieu-dit « Chagnolet », rue Maubec sur la commune de Dompierre-sur-Mer.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 27 janvier 2023, les travaux doivent débuter en septembre 2023 pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025.

Le prix de revient actualisé après Appel d'Offre est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC
Charge foncière	418 531 €
Travaux	1 503 895 €
Honoraires et actualisation	248 227 €
Total	2 170 653 €

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	41 500 €	2 %
Subvention exceptionnelle DREAL	60 000 €	3 %
Subvention CDA production (6 914 € /logt PLUS ; 11 914 € /logt PLAI ; +3 000 € /logt PLAI minoré)	108 882 €	5 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	65 000 €	3 %
Subventions Action logement	29 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	689 801 €	32 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	306 871 €	14 %
Prêts Action logement	544 000 €	25 %
Fonds propres	325 599 €	15 %
Total	2 170 653 €	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 détaillé à l'annexe 1 de la présente délibération.

Délibération

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

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

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023



LA PRESIDENTE
Marylise FLÉURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N°6

Un Contrat de Prêt composé de 6 Lignes du Prêt pour un montant total 996 672 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	299 233 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	180 188 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	126 806 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	126 683 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

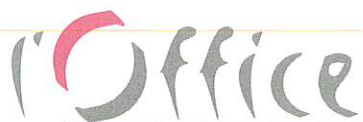
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité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

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	166 150 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	97 612 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)



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

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20230920-BU23092007_7-DE
Reçu le 02/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°7 Clôture financière Réhabilitation thermique St Jean de Liversay

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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, en date du 28 avril 2017 portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de réhabilitation à St Jean de Liversay ;

Exposé des motifs

Par délibération du 28 Avril 2017, le Bureau a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de Réhabilitation, sis à Saint Jean de Liversay (codifiée R44-03) à hauteur de 1 135 000 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2018 a été mise en service en Mars 2019. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 1 084 606,25 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	<i>BIP Délibération Emprunt en date du 28/04/2017</i>		TTC	TTC
TRAVAUX	86%	974 055,00 €	90%	971 607,46 €
HONORAIRES	12%	134 599,00 €	10%	111 529,80 €
DIVERS	2%	26 346,00 €		1 468,99
Total	100%	1 135 000,00 €	100%	1 084 606,25 €

Financements prévisionnels :

Types de financements	<i>BIP Délibération Emprunt en date du 28/04/2017</i>		%	Montant
SUBVENTION CARSAT	7%	80 000,00 €	5%	53 333,34 €
SUBVENTION CCAS		5 000,00 €	1%	5 000,00 €
SUBVENTION ADEME				3 150,00 €
REPRISE DE PROVISION	18%	200 000,00 €	16%	173 122,91 €
PRETS CAISSE D'EPARGNE	75%	850 000,00 €	78%	850 000,00 €
Total	100%	1 135 000,00 €	100%	1 084 606,25 €

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 cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 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
017-271700023-20230920-BU23092008_8-DE
Reçu le 02/10/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°8 Clôture financière construction de 17 Logements en VEFA les grands champs à St Vivien

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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 en date du 23 novembre 2018 portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération en VEFA nommé « Les Grands Champs » ;

Exposé des motifs

Par délibération du 23 Novembre 2018, le Bureau a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération en VEFA Les Grands Champs, sis à Saint Vivien (codifiée 230-01) à hauteur de 2 034 703 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2015 a été mise en service en novembre 2019 pour l'ilot 1 composé de 12 logements et mars 2020 pour les 5 logements de l'ilot 2. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 2 005 070,30 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP délibération emprunt 23/11/2018		TTC	TTC
CHARGE FONCIERE	29%	581 236,00 €	29%	588 924,42 €
TRAVAUX	69%	1 413 065,00 €	70%	1 396 205,86 €
HONORAIRES	1%	20 201,00 €	1%	19 940,02 €
DIVERS	1%	20 201,00 €	-	0,00
Total	100%	2 034 703,00 €	100%	2 005 070,30 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP délibération emprunt 23/11/2018		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont 85 000 € de convention d'Objectif	11%	214 200,00 €	11%	214 200,00 €
SUBVENTION ETAT	1%	19 485,00 €	1%	19 485,00 €
SUBVENTION DEPARTEMENT	4%	83 000,00 €	4%	83 000,00 €
SUBVENTION ACTION LOGEMENT	1%	24 000,00 €	1%	24 000,00 €
PRÊT ACTION LOGEMENT	1%	21 000,00 €	1%	21 000,00 €
PRETS CDC	67%	1 367 813,00 €	68%	1 367 813,00 €
FONDS PROPRES	15%	305 205,00 €	14%	275 572,30 €
Total	100%	2 034 703,00 €	100%	2 005 070,30 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 360 572,30 €, soit 18 % de l'opération.

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 cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 275 572,30 € du compte 110110 « reports à nouveau » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

**N°9 Clôture financière construction de 6 logements collectifs en VEFA Opération
Concerto La Rochelle**

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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, en date du 23 novembre 2018, portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération en VEFA Concerto ;

Exposé des motifs

Par délibération du 23 Novembre 2018, le Bureau a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération en VEFA Concerto, sis à La Rochelle (codifiée 250-01) à hauteur de 686 280 € TTC.

L'opération issue de la programmation a été mise en service en novembre 2020. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 670 395,08 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP délibération emprunt 23/11/2018		TTC	TTC
CHARGE FONCIERE	30%	200 359 €	29%	197 407,86 €
TRAVAUX	68%	467 503 €	69%	460 318,56 €
HONORAIRES	1%	8 400 €	1%	9 637,05 €
DIVERS	1%	10 018 €		3 031,61
Total	100%	686 280 €	100%	670 395,08 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP délibération emprunt 23/11/2018		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont 30 000 € de convention d'objectif	11%	76 000 €	11%	76 000,00 €
SUBVENTION ETAT	2%	16 140 €	2%	16 140,00 €
SUBVENTION DEPARTEMENT	5%	34 000 €	5%	34 000,00 €
PRETS CDC	60%	415 198 €	62%	415 198,00 €
ACTION LOGEMEJNT	7%	42 000 €	6%	42 000,00 €
FONDS PROPRES	15%	102 942 €	13%	87 057,08 €
Total	100%	686 280 €	100%	670 395,08 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 117 057,08 €, soit 17 % de l'opération.

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 cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 87 057,08 € du compte 110110 « reports à nouveau » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°10 Référé Préventif Bains Douches La Rochelle

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu l'acte d'acquisition en date du 22 octobre 2021.

Exposé des motifs

L'Office a acquis de la Ville, en date du 22 octobre 2021, une parcelle sis 5 rue d'Ottawa 17000 LA ROCHELLE, cadastrée section BI numéro 1140, sur laquelle étaient édifiés d'anciens bains douches, depuis démolis.

Il est envisagé la construction de six logements en accession sociale (prêt social location accession) dans un secteur à forte proximité et densité urbaine.

A ce titre, l'Office entend procéder à un référé préventif.

Le référé préventif consiste à saisir rapidement le tribunal aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire. Ce dernier aura pour mission d'établir un rapport sur l'état actuel des bâtiments environnants avant la réalisation de l'opération de construction.

Cette expertise pourra servir de preuve en cas de litige survenant à la suite de ces travaux.

Pour cela, l'Office doit assigner en justice toute entreprise et tout tiers pouvant être concerné par cette opération de construction (riverains, concessionnaires...) dans un périmètre préalablement défini par l'architecte.

L'Office doit obligatoirement constituer avocat.

Délibération

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

- Assigner tout tiers utile dans le cadre de ce référé préventif ;
- Effectuer toute démarche nécessaire.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

**N°11 Protocole d'accord prise en charge frais de dévoiement pour le projet extension
ARHPEJ**

Date de convocation : 20 Août 2023		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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 marché de conception-réalisation notifié le 3 mai 2023.

Exposé des motifs

Considérant que l'Office souhaite réaliser une opération de construction de 190 logements étudiants et jeunes actifs en partenariat avec l'ARHPEJ – association Rochelaise d'Hébergement Pour les Etudiants et les Jeunes-, association qui gère pour le compte de l'Office un parc locatif de plus de 600 logements dans 4 résidences.

Le terrain de l'opération se situe en extrémité Sud de la résidence de la Francophonie, quartier des minimes à La Rochelle, pour lequel un bail emphytéotique sera prochainement conclu avec la Communauté d'Agglomération.

Considérant que pour cette opération, l'Office a conclu un marché de conception-réalisation, notifié le 3 mai 2023 au titulaire, Bouygues Immobilier.

Etant entendu que cette mission portera sur la conception et la réalisation de ces logements locatifs.

L'OPH souhaite, par ce projet, poursuivre sa politique en matière de développement durable dans l'élaboration à travers des consommations énergétiques et des charges réduites, par un bâti de conception économe et des équipements performants. Ces logements répondront à la certification NF Habitat HQE, label RE 2020, avec Bbio et cep -10%, et intégreront la démarche BDNA.

Considérant qu'il est nécessaire, pour garantir la faisabilité du projet, de procéder au dévoiement des réseaux eaux usées et eaux pluviales, situées sur le domaine public de l'assiette du projet.

Le planning prévisionnel s'étend de la semaine 38 à 51.

Considérant que les travaux seront réalisés par l'entreprise COLAS sur la base de l'accord cadre à bons de commande de la Communauté d'Agglomération, qui assurera la maîtrise d'œuvre en interne.

Considérant que le montant total des travaux sera répartis entre la Ville, l'Office et la Communauté d'Agglomération, et qu'il ne dépassera pas un montant total estimatif de 210.000 € hors taxe.

Un protocole d'accord sera signé entre les parties.

Délibération

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

- Signer le protocole d'accord

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Septembre 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



