

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 20 Septembre 2023

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 20 Septembre 2023.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

BUREAU
DU 20 SEPTEMBRE 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),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Madame **VILLENAVE** Martine

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifié)

**BUREAU EXCEPTIONNEL
DU 20 SEPTEMBRE 2023
9 H 15**

Ordre du jour

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau exceptionnel du 12 Juillet 2023

ACTUALITES

Zonage

Résultats enquête des opérations en difficultés en Nouvelle Aquitaine

Point ITO (renouvellement des Instances)

AMI Lafayette

Actualités économiques (taxe foncière, loyer etc)

DIRECTION FINANCIERE

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

3° Bilan d'investissement prévisionnel opération Colline d'Angoute Chatellaillon (avec ANRU)

4° Bilan d'investissement prévisionnel et fixation des prix de vente Opération Normandin La

5° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des Emprunts Opération VLS 600 La Rochelle

6° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des Emprunts Opération Fleur de Ville (Maubec) à Dompierre

Clôtures

7° Clôture financière Opération Réhabilitation Saint Jean de Liversay

8° Clôture financière Opération VEFA Les Grands Champs à St Vivien

9° Clôture financière Opération VEFA Concerto La Rochelle

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

10° Référé préventif bains douches La Rochelle

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

Madame la Présidente ouvre la séance à 9 H 15 en faisant hommage à Madame VIAUD Michèle Administratrice de l'Office qui est décédée Dimanche 10 septembre 2023.

1^oApprobation 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

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

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

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

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau exceptionnel du 12 Juillet 2023.

délibérations\BU23092001_Annexe Compte-rendu analytique du Bureau Exceptionnel du 12 Juillet 2023.pdf

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

ACTUALITES

Zonage

Résultats enquête des opérations en difficultés en Nouvelle Aquitaine
Résultats de l'enquête sur les opérations en difficulté.pptx

Point ITO (renouvellement des Instances)

AMI Lafayette

Actualités économiques (taxe foncière, loyer etc)

Calendrier des manifestations de l'Office 2^{ème} semestre 2023 début 2024

Calendrier Sept - Déc.pdf

La Présidente et le Directeur Général présentent les actualités.

DIRECTION FINANCIERE

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 Tremä 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.

3° Bilan d'investissement prévisionnel opération Colline d'Angoute Chatellaillon (avec ANRU)

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 crée à CHATELAILLON-PLAGE au prix de 389 167 euros HT, associé à une subvention de la commune de Châtelailon-Plage de 194 400€ pour une opération de construction de 13 logements locatifs sociaux collectifs.

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

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE2020) et à la Réglementation handicapés. De plus, outre le respect de la RE 2020,

L'opération atteindra les exigences de la certification BBIO RE2020-10% et NF Habitat ou équivalent. L'opération dans sa globalité sera aussi labellisée Bâtiment Biosourcé.

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

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

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

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

NATURE DEPENSES 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 Châtelailon-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

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 PLAII (8 600 € / logt ; Bonus 1 ^{er} semestre + 1 500€/logt)	40 400 €	3%
Subvention Etat PLAII 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'accession 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.

5° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des Emprunts Opération VLS 600 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 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.

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

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

6° Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des Emprunts Opération Fleur de Ville (Maubec) à Dompierre

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.

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) <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>

Clôtures

7° Clôture financière Opération Réhabilitation Saint 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	BIP Délibération Emprunt en date du 28/04/2017		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	BIP Délibération Emprunt en date du 28/04/2017		%	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.

8° Clôture financière Opération 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.

9° Clôture financière Opération VEFA 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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

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.

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 réparti 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.

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.

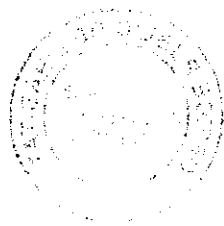
L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 12 H 15 la séance du Bureau.

La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX



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





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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231025-BU23102502_2-DE
Reçu le 27/10/2023

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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°2 Ventes 2023-2024

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 expose que conformément à notre Plan Stratégique de Patrimoine et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office poursuit son engagement mesuré de ventes.

Il a été décidé de mettre en vente au cours de l'année 2023, 22 logements vacants, 6 logements occupés et 12 places de parking nous permettant de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations. Annexe ci-jointe.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre note de ces informations.

- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente des logements et locaux identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

Annexe à la note d'information

I - Point ventes

Depuis le 1^{er} janvier 2023, 2 sessions de vente ont été réalisées. Pour la 2^{ème}, les publicités et portes ouvertes ayant été organisées, le dépôt des offres était possible du 26 juin 2023 à 9 h jusqu'au 2 juillet 2023. La vente peut être arrêtée à réception d'une offre émanant d'un locataire prioritaire, à savoir issu d'un bailleur social.

Les biens mentionnés étaient visitables comme suit : **Le samedi 10 juin 2023**
- Le samedi 17 juin 2023.

Le 17 juin, nous avons retrouvé principalement les clients du 10 juin.

Les logements vendus ou en cours de vente pour l'année 2023 sont les suivants :

Etat de la vente 2023	Module	Adresse	PRIX DE VENTE	Somme de CA REALISE
☐ acte en cours	☐ 010307	7 rue de la Garonne	175 000,00 €	167 450,00 €
	☐ 3111B03	29 Ave de la Résistance - Logt 3	123 000,00 €	108 200,00 €
	☐ 3111E03	35 Ave de la Résistance - Logt 3	114 000,00 €	99 200,00 €
	☐ 3804A12	8 Rue JP Blanchard - Logt 12 + pk 52	179 000,00 €	169 684,00 €
	☐ 3805A10	10 rue JP Blanchard -logt 10 + pk 56	236 000,00 €	223 928,00 €
	☐ 3806A02	12 rue JP Blanchard - logt 02	130 000,00 €	124 696,00 €
	☐ 3809A01	18 rue JP Blanchard - Logt 1	182 000,00 €	172 684,00 €
	☐ 13	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,00 €
	☐ 21	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,00 €
	☐ 19	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,00 €
Somme acte en cours			1 169 000,00 €	1 095 266,00 €
☐ VENDU	☐ 510530	30 Rue Robert Desnos	206 000,00 €	129 306,06 €
	☐ 510546	46 rue Robert Desnos	235 000,00 €	157 368,24 €
	☐ 510548	48 rue Robert Desnos	230 000,00 €	154 787,94 €
	☐ 010403	3 rue de la Charente	180 000,00 €	173 140,97 €
	☐ 020514	14 rue Moulin de Bel Air	237 000,00 €	234 092,01 €
	☐ 060209	9 rue Surcouf	166 000,00 €	158 858,41 €
	☐ 060603	3 cours dame hilaire	117 000,00 €	109 640,55 €
	☐ 060726	26 av de Berne	178 000,00 €	170 484,00 €
	☐ 061016	16 rue Primauguet	210 000,00 €	202 761,54 €
	☐ 070129	29 rue des corsaires	145 000,00 €	137 799,97 €
	☐ 090113	13 rue Montyon	195 000,00 €	191 372,20 €
	☐ 090402	2 Alexandre Ribot	191 000,00 €	187 318,00 €
	☐ 3111B07	29 Ave de la Résistance - Logt 7	120 000,00 €	108 126,28 €
	☐ 3111C02	31 ave de la résistance - logt 2	93 000,00 €	80 153,68 €
	☐ 3111C06	31 Rue de la Résistance Logt 6	102 000,00 €	87 719,86 €
	☐ 3111D10	33 rue de la Résistance logt 10	93 000,00 €	78 483,16 €
	☐ 3111E09	35 Avenue de la Résistance logt 09	93 000,00 €	80 432,65 €
	☐ 5102J11	11 Blaise Cendrars	251 000,00 €	172 903,01 €
	☐ 510550	50 rue Robert Desnos	203 000,00 €	125 497,00 €
	☐ 17	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 807,94 €
	☐ 11	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 807,94 €
	☐ 26	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,49 €
	☐ 10	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 807,94 €
	☐ 12	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,63 €
	☐ 14	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,62 €
	☐ 20	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 809,00 €
	☐ 25	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,49 €
	☐ 7	43 Rue de Jéricho	10 000,00 €	9 808,69 €
Somme VENDU			3 335 000,00 €	2 828 521,27 €
Total général			4 504 000,00 €	3 923 787,27 €

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 3 • 04 49 94 28 28 • 02 49 94 28 28

www.office-agglo-larochelle.fr

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

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

II – Nouvelle demande de locataires

Une nouvelle demande de locataires quant à la possibilité d'acheter leur logement est parvenue à l'Office, à savoir :

→ Monsieur et Madame C – 14 rue de Suffren – ce logement a été estimé à 154 500 € (cf fiche d'évaluation ci-jointe)

III – Ventes session 3

Une nouvelle session de vente aura lieu en décembre 2023 suite à la libération de 12 logements :

- 17 SUFFREN
- 38 AVENUE DE BERNE
- 7 RUE CASSARD
- 5 RUE SEIGNETTE
- 35 AVENUE DE LA RESISTANCE LOGT2
- 2 RUE JP BLANCHARD LOGT1 & PARKING 11
- 6 RUE JP BLANCHARD LOGT 2
- 6 RUE JP BLANCHARD LOGT3 & PARKING 21
- 12 RUE JP BLANCHARD LOGT 15 & PARKING 2
- 16 RUE JP BLANCHARD LOGT 4 & PARKING 84
- 18 RUE JP BLANCHARD LOGT 9 & PARKING 90
- 20 RUE JP BLANCHARD LOGT 10 & PARKING 107

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

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

Etat de la vente 2023	Module	Adresse	PRIX DE VENTE	Somme de Prix plancher
vente - cession 3 - décembre 2023	060738	38 Avenue de Berne	174 000,00 €	169 000,00 €
	060817	17 Suffren	174 000,00 €	169 000,00 €
	060907	7 rue Cassard	174 000,00 €	169 000,00 €
	020205	5 rue Seignette	196 000,00 €	191 000,00 €
	3111E02	35 avenue de la Résistance logt 2	114 000,00 €	109 000,00 €
	3801A01	2 rue JP Blanchard logt 1 + pk 11	182 500,00 €	177 500,00 €
	3802A02	6 rue JP Blanchard - Logt 2	146 000,00 €	141 000,00 €
	3802A03	6 Rue JP Blanchard - Logt 3 + pk 21	223 000,00 €	218 000,00 €
	3806A15	12 rue JP Blanchard - logt 15 + pk 2	167 000,00 €	162 000,00 €
	3808A04	16 rue JP Blanchard - Logt 4 + pk 84	231 000,00 €	226 000,00 €
	3809a09	18 rue JP Blanchard logt 09 + pk 90	220 000,00 €	215 000,00 €
	3810A10	20 rue JP Blanchard - logt 10 + pk 107	215 000,00 €	210 000,00 €
Total général			2 216 500,00 €	2 156 500,00 €



14 RUE DE
SUFFREN.pdf



6 RUE



6 RUE



7 RUE CASSARD.pdf



12 RUE
JPBLANCHARD LOG1



16 RUE
JPBLANCHARD LOG4



17 RUE DE
SUFFREN.pdf



18 RUE
JPBLANCHARD LOG5



20 RUE
JPBLANCHARD LOG1



38 AV DE
BERNE.pdf



5 RUE
SEIGNETTE.pdf

Quatre logements complémentaires qui n'ont pas trouvé acquéreur à la deuxième session de ventes, seront mis en vente à la session 3 :

- 10 Rue Jean-Pierre Blanchard lgt 1 – St Eloi	TYPE 1	174 000 €
- 14 Rue Jean-Pierre Blanchard lgt 7 – St Eloi	TYPE 3	259 000 €
- 15 Rue Queneau - Laleu	TYPE 5	250 000 €
- 12 rue des Dalhias – St Eloi	TYPE 3	210 000 €

IV – Ventes session 1 - 2024

Dans l'objectif de préparer une session de vente pour 2024, 4 logements ont été estimés, il s'agit :

- 7 Rue de la Vendée logt 2 - Port-Neuf,	Type IV	223 000 €
- 5 Rue de la Vendée logt 7 - Port-Neuf,	Type III	223 000 €
- 1 Rue de la Vendée logt 2 - Port-Neuf,	Type III	194 000 €
- 7 Rue Docteur Grancher – Tasdon	Type IV	222 000 €

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



7 RUE DU
DOCTEUR GRANCHÉ



1 RUE DE LA
VENDEE LOG 2.pdf



5 RUE DE LA
VENDEE LOG 7.pdf



7 RUE DE LA
VENDEE LOG 2.pdf



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231025-BU23102503_3-DE
Reçu le 27/10/2023

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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°3 Bilan d'investissement prévisionnel Opération Ilot Exemple Eco quartier Bongraine La Rochelle

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 Conseil d'Administration en date du 20 mai 2021 portant autorisation de constitution de la SCCV Axanis/Office/Partenaire privé pour l'ilot Exempleire de l'éco quartier de BONGRAINE à AYTRE.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 20 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'Office a validé la constitution d'une SCCV dans le but d'acquérir une parcelle située ZAC de Bongraine au sein d'un futur éco quartier afin de construire 20 logements locatifs sociaux.

La construction de l'ilot E se fera en co-maitrise d'ouvrage avec un permis de construire valant division commun avec Axanis, la filiale Accession d'Aquitannis et le promoteur CISN pour construire environ 70 lots : 35 logements libres (CISN), 15 logements en accession (Axanis) et 20 en locatif social (OPH).

L'opération présentée concerne l'ilot Exempleire, l'Office prévoit néanmoins la construction de 3 autres îlots dans les prochaines années pour un nombre total d'environ 149 logements locatifs sociaux.

Un contrat de réservation sera signé prochainement. Les travaux doivent débuter en août 2024 pour une livraison prévue en avril 2026.

Outre le respect de la RE 2020, le niveau de performance énergétique attendu respectera les exigences du Label Effinergie RE2020 avec option BEPOS accompagné de la démarche BDNA.

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 PRU	PLAI PRU	PLS DROIT COMMUN	Total
T 2	2	5	3	10
T 3	3	3	2	8
T4	2			2
Total	7	8	5	20

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

NATURE DEPENSES PARTIE PRU	TTC 5.5%	%
Charge foncière	419 035 €	15 %
Travaux	2 014 094 €	74 %
Honoraires	298 993 €	11 %
Total	2 732 122 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Charge foncière	136 261 €	15 %
Travaux	655 010 €	74 %
Honoraires	97 932 €	11 %
Total	889 204 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC	%
Charge foncière	555 293 €	15 %
Travaux	2 669 105 €	74 %
Honoraires	396 927 €	11 %
Total	3 621 325 €	100 %

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

NATURE RECETTES PRU	TTC 5.5%	%
Subvention ANRU (7 800 € /logt PLAI)	62 400 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000 € /logt PLAI)	130 000 €	6 %
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000 € / logt)	25 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	91 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	1 324 694 €	49 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	382 815 €	14 %
Prêts Action Logement PRU	164 500 €	6 %
Fonds propres	551 713 €	20 %
Total	2 732 122 €	100 %

NATURE RECETTES DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Subvention CDA production (3 000 € /logt PLS minoré)	15 000 €	4 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	25 000 €	
Prêts CDC PLS (40 ans)	553 863 €	63 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	123 252 €	14 %
Fonds propres	172 089 €	19 %
Total	889 204 €	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 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231025-BU23102504_4-DE
Reçu le 27/10/2023

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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°4 Bilan d'investissement prévisionnel Opération Fief des 4 chevaliers à La Jarne

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 16 décembre 2022 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain situé à LA JARNE et dénommé commercialement Les Quatre Chevaliers.

Vu la Promesse Unilatérale de Vente du terrain cadastré ZC n282p situé à La Jarne, signée le 21 décembre 2022.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 16 décembre 2022, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située Fief des Quatre Chevaliers au sein d'un lotissement nouvellement créé à LA JARNE. Le prix proposé pour les logements locatifs sociaux est de 205 € HT / m² de surface de plancher pour les 17 logements collectifs et 11 730 € HT par parcelle pour les 3 pavillons individuels.

La Promesse Unilatérale de Vente a été signée le 21 décembre 2022, les travaux doivent débuter en juillet 2024 pour une livraison prévue en mars 2026.

Outre le respect de la RE 2020, l'opération atteindra les exigences de l'attestation Cep,nr (RE2020) -10% + Cep (Re2020) -10%, ainsi que l'attestation BBIO RE2020-10%.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 2	7	1	3	11
T 3	1	2	3	6
T4	1	1	1	3
Total	9	4	7	20

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	615 109 €	19 %
Travaux	2 336 843 €	71 %
Honoraires et actualisation	337 682 €	10 %
Total	3 289 634 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (5 900 € / logt – Bonus 1 500 € / logt 1 ^{er} semestre)	29 600 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (25 000 € / logt)	25 000 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI et 3 000 € / PLAI adapté)	122 000 €	7 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€ /logt)	100 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	73 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 732 367 €	52 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	549 740 €	17 %
Fonds propres	657 927 €	20 %
Total	3 289 634 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 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
017-271700023-20231025-BU23102505_5-DE
Reçu le 27/10/2023

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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et **RENDUE EXECUTOIRE**
le, 25/10/2023
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le, 27/10/2023

N° 5 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération OCAR La Rochelle

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 21 janvier 2021 venant valider la constitution d'une SCCV avec les partenaires EDEN PROMOTION et URBAN STORY.

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 21 septembre 22 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PS LA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu le contrat de réservation VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PS LA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE signé le 11 octobre 2022.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 21 septembre 2022, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PS LA sur la commune de LA ROCHELLE, Résidence « OCAR ».

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	699 262 €	29 %
Travaux	1 631 612 €	69 %
Honoraires	40 791 €	2 %
Total	2 371 665 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300 € / logt)	49 800 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt adapté)	13 980 €	1 %
Subvention CDA production (6 914 € / logt PLUS, 11 914 € / logt PLAI et 14 914 € / logt PLAI Adapté)	149 366 €	6 %
Subvention Conseil Départemental (5 000 € / logt PLUS et 7 000 € / logt PLAI)	82 000 €	4 %
Subvention Action Logement (1 500 € / logt PLUS et 4 000 € / logt PLAI)	36 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 011 142 €	43 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	601 627 €	25 %
Prêts Action Logement	72 000 €	3 %
Fonds propres	355 750 €	15 %
Total	2 371 665 €	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 les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- poursuivre l'opération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 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
017-271700023-20231025-BU23102506_6-DE
Reçu le 27/10/2023

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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N° 6 Protocole d'accord de réduction de PCRC CCAS EHPAD RIEUX COUDREAU (annulation et remplacement de la délibération du Bureau du 20 Septembre 2023)

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 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 Tremä 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 32 567,03 € pour l'année 2023 et 32 567,03 € 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 :

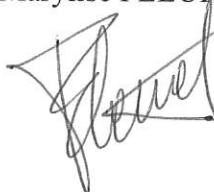
- Signer le protocole d'accord

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 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
017-271700023-20231025-BU23102507_7-DE
Reçu le 27/10/2023

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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N° 7 Rétrocession du foncier Opération le Chat qui dort La Rochelle

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu l'acte d'acquisition en date du 13 décembre 1974 ;

Exposé des motifs

Considérant que par acte notarié en date du 13 décembre 1974, l'Office a acquis des parcelles anciennement cadastrées section K numéros 204 (p), 215 (p) et 216 (p), cédées à titre gracieux en pleine propriété par la Ville de La Rochelle, sis rue Fernand Guillon 17000 LA ROCHELLE.

Considérant que des maisons individuelles précédemment construites seront démolies au cours du 1^{er} trimestre 2024, et seront remplacées par 15 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession sociale. Les travaux débuteront 2^{ème} semestre 2024.

Considérant que l'Office est sollicité par les propriétaires des parcelles cadastrées section CL numéros 494, 495 et 496 pour obtenir rétrocession d'une partie de l'emprise foncière nue nouvellement cadastrée section CL numéros 21 et 531, propriété de l'Office, aux fins de jardin (ANNEXE 1).

Cette rétrocession serait consentie à titre gracieux et estimée de façon approximative comme suit :

- Environ 5,72 m² pour la parcelle cadastrée CL numéro 494
- Environ 13,39 m² pour la parcelle cadastrée CL numéro 495
- Environ 9,75 m² pour la parcelle cadastrée CL numéro 496

Un relevé par un géomètre-expert viendra confirmer l'exactitude de cette surface. Les frais de géomètre et d'acte notarié seront à la charge de chacun des acquéreurs, propriétaires des parcelles susmentionnées.

Délibération

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

- Signer les plans et tout document administratif nécessaire ;
- Accepter la cession à titre gracieux d'une partie de l'emprise foncière propriété de l'Office cadastrée section CL numéros 21 et 531 aux propriétaires des parcelles cadastrées section CL numéros 494, 495 et 496 ;
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer tout acte notarié sous réserve d'un avis des domaines conforme,
- Effectuer toutes les formalités nécessaires.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°8 Régularisation empiètement résidence La Louisiane

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu l'acte d'acquisition en date du 24 novembre 2014 ;

Vu le courrier d'autorisation de construire d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT en date du 17 mars 2015.

Exposé des motifs

Considérant que l'Office a acquis de la Ville de La Rochelle, par acte notarié en date du 24 novembre 2014, la pleine propriété de la parcelle cadastrée section BI numéro 583.

Considérant que par courrier en date du 6 mars 2015, l'Office a sollicité la société anonyme d'habitation à loyer modéré IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT pour obtenir de sa part une autorisation de construire sur leur parcelle cadastrée section BI numéro 613.

Le projet, situé rues Nicolas Denys, Abraham Duquesne et Lemoyne d'Iberville à La Rochelle prévoyait la construction de 26 logements.

Le projet étant arrivé au stade chantier et la réunion de démarrage étant imminente, cette autorisation a été sollicitée le temps de régulariser l'acquisition par voie notariée.

Cette autorisation a été consentie par courrier en date du 17 mars 2015.

Il est acté qu'à ce jour, l'acquisition n'est pas intervenue.

L'Office et Immobilière Atlantic Aménagement souhaitent régulariser la situation.

L'acquisition est envisagée à l'euro symbolique sans soulte dispensé de paiement. Les frais de géomètre et d'acte notarié seront à la charge de l'Office en qualité d'acquéreur.

Délibération

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

- Signer les plans et tout document administratif nécessaire ;
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
- Effectuer toute démarche et signer tout acte utile à l'opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

**N°9 Conclusion du nouveau bail emphytéotique ARHPEJ ALCYON CALYPSO
MULTIMEDIATHEQUE**

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 bail emphytéotique du 23 décembre 1991 ;

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

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

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

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

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

Vu l'avis des domaines en date du 16 octobre 2023.

Exposé des motifs

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

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

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

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

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

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

Le coût de construction est de 15.133.000 € HT, soit 18.159.600 € TTC.

La Ville entend exécuter un projet qui nécessite d'acquérir les parcelles cadastrées section HN numéros 134, 250, 251, 252, 254 et 255, pour une surface totale de 2.253 m², appartenant aujourd'hui à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

En contrepartie, la Ville cède à la Communauté d'Agglomération les parcelles cadastrées section HN numéros 257 et 258 pour une surface totale de 2.317 m².

Pour permettre la réalisation de projet, il était nécessaire de procéder à la modification des assiettes des baux emphytéotiques conclus en 1991 et 1994.

Ainsi, par actes authentiques conclus le 8 juin 2023, la réduction de l'assiette des baux a été actée ;

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

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

Après échange de fonciers entre la Ville de La Rochelle et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, un nouveau bail emphytéotique sera conclu avec la Communauté d'Agglomération dont l'assiette portera sur la parcelle section HN numéros 249, 257 et 258 et 248 (p).

Dans le cadre des études sur le projet de résidence étudiante et jeunes travailleurs, l'Office et son maître d'œuvre, Bouygues Construction, se sont aperçus de la présence de canalisations d'assainissement traversant les parcelles concernées par l'opération.

Une nouvelle implantation des bâtiments, laquelle prévoit un décalage vers le nord d'une partie du projet, a été validée.

Ce projet empiétant sur la parcelle section HN numéro 248, objet du bail emphytéotique conclu le 23 décembre 1991, il sera nécessaire de procéder à la division de cette parcelle pour l'inclure dans le périmètre foncier du nouveau bail et de modifier par voie d'avenant ledit bail.

Ce nouveau bail emphytéotique sera conclu pour une durée de soixante ans, sans option d'achat des constructions à l'issue du terme du bail, avec un loyer symbolique de 15,24 € (ex 100 francs).

Le service des domaines, en prenant en compte la valeur vénale du terrain, la valeur future des constructions, la durée du bail et le taux d'actualisation, retient une estimation du montant de la redevance de 35 000 € annuels.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, eu égard aux baux conclus précédemment en 1991 et 1994, souhaite maintenir une redevance symbolique de 15,24 €.

Délibération

En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser la signature des procès-verbaux de délimitation ;
- D'autoriser la signature d'un nouveau bail emphytéotique ;
- D'autoriser la signature de tout avenant ;
- De signer tout acte notarié.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231025-BU23102510_10-DE
Reçu le 27/10/2023

**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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°10 Convention de servitude suite emplacement réservé parcelle CP 50 à La Rochelle

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

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

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

Vu les articles L 151-41 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 8 septembre 2022.

Exposé des motifs :

Considérant que l'Office est propriétaire d'un ensemble foncier cadastré section CP numéro 50 sis 127 boulevard André Sautel 17000 LA ROCHELLE, d'une contenance de 09a 69 ca par acte de vente en date du 8 septembre 2022.

Cet immeuble comprend un show-room, un atelier, un espace de stockage, un WC et une cuisine, destinés à la démolition.

Considérant que le nouveau Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) impose sur l'emprise foncière propriété de l'Office un emplacement réservé au bénéfice de la collectivité destiné à devenir une liaison piétonne avec l'arrière du quartier (ANNEXE1).

Considérant que les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est une collectivité publique (EPCI, commune, département, région, Etat) ou un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public.

Considérant que l'emplacement réservé permet donc de geler une emprise délimitée par le plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.

Considérant que la superficie des emplacements réservés n'est pas limitée mais déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés et doit donc être délimitée avec précision.

Elle est aujourd'hui estimée approximativement à 79m².

Etant entendu qu'une fois l'emplacement réservé institué, la propriété visée est rendue inconstructible pour tout objet incompatible avec celui de la réserve pour en garantir la disponibilité au moment de réaliser le projet.

Etant entendu que la création d'un emplacement réservé ne vaut pas transfert de propriété au profit du bénéficiaire de la réserve : ce dernier pose une option sur un bien qu'il envisage d'acquérir.

Afin de compenser cette option, le propriétaire du bien réservé dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé de procéder à l'acquisition ou de supprimer la réserve.

Considérant qu'afin de préserver l'assiette foncière dans son intégralité permettant notamment le calcul du biotope, et permettre l'alignement de notre construction le long de cet emplacement réservé, il est accepté de consentir une servitude au bénéfice de la Ville pour passage du public.

Une convention de servitude pour passage public sera donc régularisée entre l'Office, en qualité de fonds servant, et la Ville de La Rochelle en qualité de fonds dominant.

Etant entendu que cette servitude sera consentie à titre gracieux.

Etant entendu que l'ensemble des frais de délimitation et frais d'acte seront à la charge de la Ville.

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

- A signer tout acte sous seing privé ou authentique pour consentir une servitude pour passage du public à la Ville suite à un emplacement réservé.

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

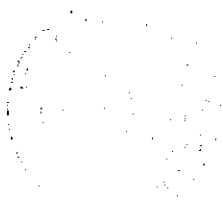
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 : EXTRAIT DU PLUi





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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231025-BU23102511_11-DE
Reçu le 27/10/2023

**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 EXCEPTIONNEL DU 25 OCTOBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°11 Convention de servitude de vue parcelle CP 50 à La Rochelle

Date de convocation : 3 octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	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 les articles 675 et suivants Code civil ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 8 septembre 2022.

Exposé des motifs

Considérant que l'Office est propriétaire d'un ensemble foncier cadastré section CP numéro 50 sis 127 boulevard André Sautel 17000 LA ROCHELLE, d'une contenance de 09a 69 ca par acte de vente en date du 8 septembre 2022.

Cet immeuble comprend un show-room, un atelier, un espace de stockage, un WC et une cuisine, destinés à la démolition.

Considérant que pour la réalisation du projet immobilier en limite de propriété, et permettre l'ouverture de fenêtres dans la façade, il est nécessaire pour l'Office de se voir consentir, en qualité de fonds dominant, une servitude de vue sur la parcelle cadastrée section CP numéro 794 sis 85 boulevard André Sautel 17000 LA ROCHELLE, à usage actuel de stationnements privés, qui sera le fonds servant.

Considérant que cette parcelle est propriété de l'Association foncière urbaine libre (AFUL) « VILLA HELIANTHE » dont le siège social est situé à LA ROCHELLE, 89 – 93 boulevard André Sautel et gérée par un syndic professionnel « SQUARE HABITAT CMDS », sis 1A Avenue du Général de Gaulle, 17440 AYTRE.

Considérant qu'il sera donc établi une convention de servitude de vue. Cette servitude sera consentie à titre gracieux.

Etant entendu que l'ensemble des frais d'acte seront à la charge de l'Office.

Délibération

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

- A signer tout acte sous seing privé ou authentique pour se voir consentir une servitude de vue.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 Octobre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE 1 : EXTRAIT CADASTRAL

