



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231123-BU23112301_1-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 exceptionnel du 25 Octobre 2023

Date de convocation : 21 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 exceptionnel du 25 Octobre 2023.

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



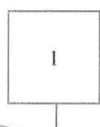
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**BUREAU EXCEPTIONNEL
DU 25 OCTOBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

**BUREAU EXCEPTIONNEL
DU 25 OCTOBRE 2023
8 H 45**

Ordre du jour

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 20 Septembre 2023

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

Note d'information N°1 : location des locaux commerciaux
2° Ventes 2023-2024

DIRECTION FINANCIERE

3° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Ilot Exempleaire Bongraine La Rochelle
4° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Fief des 4 Chevaliers La Jarne
5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des Emprunts Opération
« OCAR »
6° Protocole d'accord de réduction de PCRC CCAS EHPAD RIEUX COUDREAU (annulation
et remplacement de la délibération du Bureau du 20 Septembre 2023)

Note d'information N°2 dispositif d'accompagnement global Bailleurs Sociaux PSLA avec le
Crédit Agricole

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

7° Rétrocession foncier le chat qui dort
8° Régularisation empiètement résidence La Louisiane
9° Délibération convention de servitude suite emplacement réservé TRACK MOTORS
10° Délibération convention de servitude TRACK MOTORS
11° Délibération conclusion nouveau bail emphytéotique (suite modification emprise)

Madame la Présidente ouvre la séance à 8 H 45

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	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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

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

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

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 20 Septembre 2023.
[compte rendu analytique du Bureau du 20 Septembre 2023.pdf](#)

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

DIRECTION RELATION CLIENTELE

Note d'information N°1 : location des locaux commerciaux

La Présidente rappelle aux membres du bureau que l'Office est propriétaire d'un local sis :

- **8 Rue des Frères Lumière, 17000 La Rochelle**

La société A2M SANTE SERVICE a souhaité prendre à bail ledit local, afin d'ouvrir un établissement à La Rochelle et d'y installer son activité de location et vente de matériel médical pour professionnels et particuliers

Un bail commercial a été régularisé le 20 septembre 2023 pour un loyer hors charges de 1 081.39 €

- **10 Avenue des corsaires, 17000 La Rochelle**

À la suite de la décision du bureau du 21 Juin 2023, la société DM ENERGIES RENOUEVABLES a souhaité prendre à bail le local, afin d'y installer son activité de conseil en énergies renouvelables pour professionnels et particuliers

Un bail commercial a été régularisé le 22 août 2023 pour un loyer hors charges de 606.26 €.

- **4 place du 14 juillet, 17000 La Rochelle**

La société AU FIL DU LINGE – LA CHOPE a souhaité la reprise à bail du local dans le cadre d'une cession de vente, précédemment gérée par la laverie SPLASH SPLASH.

Un bail commercial a été régularisé le 21 septembre 2023 pour un loyer hors charges de 649.28 €.

- **4 Bis Perspective de l'Océan, 17000 La Rochelle**

La société HERBALIFE NUTRITION a souhaité prendre à bail le local afin d'y installer son activité de conseils et coaching en nutrition et bien être.

Le bail sera signé courant Octobre 2023 pour un loyer hors charges de 530.60€

- De valider la candidature de Herbalife Nutrition en vue de la signature du bail courant Octobre 2023.

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

2° VENTES 2023-2024

Date de convocation : 3 Octobre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

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.

2° Annexe ventes 2023-2024.docx

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

- 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

DIRECTION FINANCIERE

3° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Ilot Exempleaire 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 Exempleaire 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'îlot E se fera en co-maitrise d'ouvrage avec un permis de construire valant division commun avec Axanis, la filiale Accession d'Aquitanis 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'îlot Exemple, 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.

4° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Fief des 4 Chevaliers 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.

5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des Emprunts **Opération « OCAR »**

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 PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu le contrat de réservation VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, 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 PSLA 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.

**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.

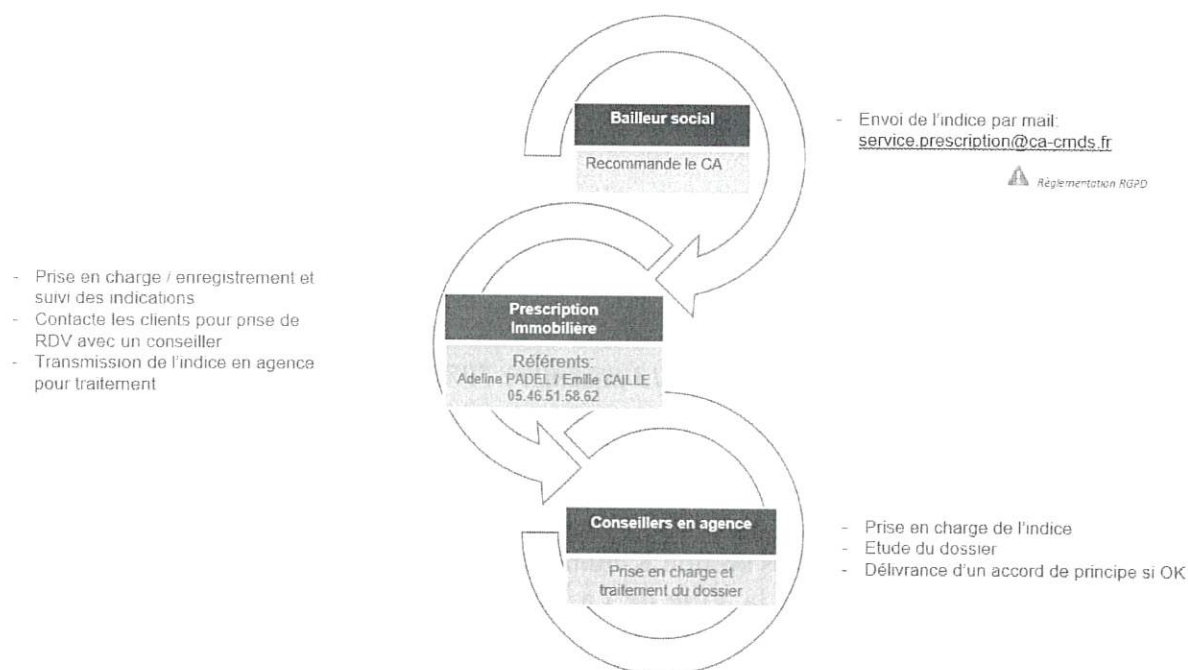
Note d'information N°2 dispositif d'accompagnement global Bailleurs Sociaux PSLA avec le Crédit Agricole

La Présidente informe les membres du Bureau que le Crédit Agricole Charente Maritime Deux-Sèvres a proposé à l'Office de signer une convention permettant l'accès à un dispositif d'accompagnement des accédent sur leur demande de financement en PSLA.

Via cette convention l'Office pourra mettre en relation via la transmission de leurs coordonnées au Crédit Agricole et les clients intéressés par la souscription d'un crédit pour financer l'acquisition d'un logement en PSLA.

L'Office sélectionnera les demandes de financement qui rentrent dans les critères de recevabilité et les transmettra via une boîte mail sera spécifiquement dédiée avec une fiche de liaison permettant le suivi de chaque dossier.

La banque reviendra vers l'emprunteur dans les 48h pour réaliser une première approche du besoin et prendre un RDV en agence. L'Office sera tenu informé des suites données à la demande.



PRESENTATION TRAITEMENT DES INDICATIONS.pptx

Si l'étude de financement le permet, la banque instruit le dossier jusqu'à édition de l'offre de prêt.

La convention ne prévoit aucune exclusivité, aussi l'Office sera libre de contracter d'autres partenariats du même type avec d'autres établissements bancaires.

La Présidente demande au Bureau de prendre note de cette information.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

7° Rétrocession foncier le chat qui dort

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.

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.

**9^oDélibération convention de servitude suite emplacement réservé TRACK MOTORS CP
50 127 boulevard Sautel 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 instituer, 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.

10° Délibération convention de servitude TRACK MOTORS parcelle CP 794 boulevard Sautel 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.

11° Délibération conclusion nouveau bail emphytéotique (suite modification emprise)

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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 09 H 30 la séance du Bureau.

La Présidente,



Marylise FLEURET-PAGNOUX





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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231123-BU23112302_2-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Non-Valeurs

Date de convocation : 21 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

Considérant l'irrecouvrabilité de certaines créances

Après avoir pris connaissance des éléments ci-dessous

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser Le Directeur Général à présenter au bureau des dossiers d'admissions en non-valeur concernant des locataires : ayant quitté l'Office, qui sont décédés avec des héritiers ayant renoncé à la succession ou sans héritiers, des commerces en situation de liquidation judiciaire, et des locataires partis non saisissables ou introuvables.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE A LA DELIBERATION N°2 DU RAPPORT DE NON-VALEURS

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires **pour un montant total 210 421.41 €** référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
L/2002580	1 036,09 €	DETTE PRESCRITE
L/2010443	141,42 €	Dette minime
L/9608039	706,65 €	*CI OR du 13/03/2023
L/2006094	2 108,07 €	succession vacante
L/2009778	6,60 €	Dette minime
L/2004313	9 728,41 €	CI OR du 16/03/2023
L/2016039	3 983,79 €	CI OR du 31/03/2023
L/9804047	73,34 €	Dette minime
L/2014567	181,71 €	Succession vacante
L/2017520	1 660,56 €	NPAI SQUATTEUR
L/2007998	816,05 €	Mr DCD
L/2014110	2 666,52 €	CI OR Du 13/02/23
L/8607010	5 084,04 €	CI OR du 06/02/2023
L/2014923	32 002,03 €	CI OR du 02/05/2023
L/2015971	1 076,24 €	CI OR du 10/05/2023
L/2012305	2 885,60 €	CI OR du 17/05/2023
L/8201011	221,67 €	MME DCD
L/2015200	4 755,92 €	CI OR du 06/04/2023 - RSA
I/2008231	3 841,10 €	MR DCD aucun héritier
I/2017669	533,38 €	MR DCD aucun héritier
L/2005003	2 278,59 €	CI OR du 13/06/2023 - MME ASS
I/9402029	1,42 €	Dette minime
L/2015140	7 377,86 €	CI OR du 21/06/2023
L/2003505	692,98 €	Renonciation à succession
L/2014568	14 328,13 €	CI OR du 14/06/2023
L/2011151	625,92 €	CI OR du 28/06/2023
L/2016044	443,52 €	CI OR du 28/06/2023
L/2015245	10 995,08 €	CI OR du 18/07/2023
L/2007038	550,11	Dette prescrite
L/2015019	2060,41	Dette prescrite et insolvabilité
L/2004196	2420,34	Renonciation à succession
L/9704066	2177,91	DCD - succession vacante
L/2005757	1056,85	DCD - succession vacante
L/2007166	13555,02	CI OR du 18/07/2023
L/2013503	10525,23	CI OR du 08/09/2023
I/2012417	9310,32	CI OR du 13/09/2023
L/2015641	1563,89	CI OR du 13/09/23
L/2005699	1372,29	CI OR 28/07/2023
L/2013625	787,94	CI OR 04/08/2023
L/2017002	38,18	Dette minime
L/2010687	9,17	Dette minime
L/2013706	25,32	CI OR du 20/09/2023
L/7912008	96,03	MME DCD

L/2006672	4825,36	CI OR du 26/09/2023
L/2017111	239,08	CI OR du 26/09/2023
I/2011858	323,74	MME DCD
L/2011985	4021,38	CI OR du 25/10/2022
I/2016512	410,73	DCD - succession vacante
L/2013991	7325,82	CI OR du 20/10/2023
L/2015189	372,95 €	CI OR du 18/10/23
L/2017961	52,81 €	dette minime
L/2015877	233,89	CI OR du 25/10/23
L/2002543	1700,1	Renonciation à succession
L/6010001	3336,44	Squatteur insolvable
L/2007042	4820,9	CI OR du 21/06/2023
L/2009998	519,36	prescription
L/2008812	6662,76	CI OR du 07/07/2023
I/2015036	10225,85	CI OR du 07/07/2023
L/2009854	1830,6	CI OR du 06/11/2023 - Mr décédé
L/2005322	1071,36	Succession vacante
L/2013488	6646,58	Succession vacante
	210 421,41 €	

***Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement CI OR**

Les non-valeurs 2023 s'élèvent à 298 051.97 €

Pour mémoire Les non-valeurs 2022 s'élevaient à 343 479.04 €.

Pour mémoire l'office avait décidé de passer en non-valeurs les dossiers inférieurs à 120 €, les dettes prescrites depuis plus de 5 ans et dont le recouvrement était impossible, les dettes des locataires partis ayant des ressources non saisissables (RSA, AAH, prestations familiales ...).

Les certificats d'irrecouvrabilité sont délivrés par les deux cabinets de recouvrements dument mandatés par l'office.

La procédure de passage en non-valeur a uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité les créances jugées irrécouvrables, mais elle n'éteint pas la dette. le responsable du service recouvrement doit donc continuer les poursuites en cas de retour à meilleur fortune.

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 15 844.64 € au cours de ces 5 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PERIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECOUVREMENT sur Non-Valeur
2019	233 054.46	1 812.78
2020	227 702.76	2020,00
2021	213 883.42	4 500.54
2022	343 479.04	3907.60
2023	298 051,97	3 603.72
	1 316 121.65	15 844,64



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231123-BU23112303_3-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Convention éducation canine

Date de convocation : 21 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 prise au Bureau du 11 Juillet 2022 autorisant la signature de la Convention pour l'Année 2022 ;

Vu la convention entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et la Régie de Quartier DIAGONALES signée le 1^{er} Janvier 2022.

Exposé des motifs

L'an dernier l'Office a décidé de continuer à soutenir le service d'éducation canine porté par la régie de quartier Diagonales en versant une subvention de 13 052 €. Cette subvention a été accordée par le Conseil d'Administration pour assurer la continuité de cette mission sur l'agglomération.

En contrepartie la régie de quartier devait étendre sa mission sur les 3 quartiers prioritaires de la ville et si l'ensemble des financeurs en faisait de même.

Le service rendu par la régie de quartier permet à l'office de proposer un service d'accompagnement aux locataires pour solutionner les troubles de voisinages liés à la présence de chiens dans notre parc. Il y a également un travail de prévention notamment grâce à la présence du parc canin sur Mireuil.

Il est présenté le bilan d'activité ci-joint.

Délibération

Il est demandé aux membres du Bureau de prendre connaissance de ce bilan et de poursuivre notre contribution pour les années 2023 et 2024 pour le même montant que les années précédentes soit 13 052 €/an.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



RÉGIE DE QUARTIERS

DIAGONALES



Bilan Education canine/convention OPH 2022

Pour information

Le travail effectué avec OPHLM en étroite collaboration avec Sébastien Casseron, Mihalea Cosso et Florence Robert du 01/01/2022 au 31/12/2022.

a) Formation et travail individualisé auprès des propriétaires de chiens.

- 22 locataires d'OPHLM en 2022 ont bénéficiés d'un forfait de 10 leçons individuelles d'éducation canine.

Chaque forfait correspond à : Un entretien de deux heures avec la famille mais sans la présence du chien.

Une prise de contact avec le chien d'une demi-heure.

Une leçon pratique individuelle d'éducation canine d'une demi-heure. « Méthodologie »

Dix leçons individuelles d'éducation canine espacées chacune de 15 jours.

b) information et sensibilisation en 2022

- 267 heures de présence effectives sur le parc canin de mireuil

- 6 balades urbaines en groupe sur les quartiers de Villeneuve et Mireuil

- 4 séances d'information à thèmes organisées hors confinement sur Villeneuve et Mireuil

c) information /communication et appui technique

- 4 séances d'informations cynophiles en 2022

- 1 réunion mensuelle de suivi avec le service médiation de OPHLM pour 2022

d) lien social

- 267 heures de présence effectives sur le parc canin de mireuil

- 4 balades urbaines en 2022 regroupant de 12 à 20 personnes / balade.

- 4 séances d'infos cynophiles avec 12 à 20 personnes / séance / En salle ou extérieur.

- 2 réunions pique-nique avec le groupe solidaire « un poil plus près » (354 membres fin 2021) et **567 membres fin 2022.**

- 1 séance « shooting photos de Noël » sur le parc canin

e) La médiation / Plaintes

20 dossiers demandés et traités. Du 01/01/2022 au 31/12/2022 dont 16 à la demande du service médiation et 4 à la demande des propriétaires de chiens.

Ce nombre regroupe les plaintes remontées aux différents services médiation ou tranquillité des bailleurs sociaux, Ces plaintes ont débouchées sur une rencontre avec les propriétaires des chiens incriminés, des entretiens téléphoniques « Confinement » et prise de rdv au domicile, Une première rencontre au domicile. Une deuxième visite pour tests aboiements. Une troisième visite pour mise en place des mesures prises conjointement, Une dernière visite inopinée pour évaluation : au total un minimum de 6 heures 30 par dossier traité. Cette année 2022 a vu des plaintes longues et difficiles à gérer en raison de la crise sanitaire.

Parmi ces plaintes : 17 concernaient des aboiements intempestifs 1 pour agressivité / dangerosité et 2 pour insalubrité. 3 étaient des chiens catégorisés mais en règles.

L'éducateur canin a effectué environ 70 visites pour un volume de 130 h d'intervention en médiation.

267 h de présence sur le parc canin de Mireuil au contact des habitants locataire de OPHLM et utilisateurs du parc. Plus de 35 familles locataire d'OPHLM ont eu contact au parc avec l'éducateur canin. Ces nouvelles familles ont en majorité intégrées le groupe solidaire « Un Poil Plus Près » et/ou participent aux balades urbaines ou autres actions du service éducation canine. Ne sont pas pris en compte les médiations et les leçons individuelles.

Rédacteur : Roger MAQUIN



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231123-BU23112304_4-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Acquisition en VEFA et fixation des prix PSLA Opération OCAR La Rochelle

Date de convocation : 21 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°4 en date du 29 mars 2023 portant actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

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

Vu le contrat de réservation VEFA de 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE signé le 29 septembre 2023.

Vu l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 29 mars 2023, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA sur la commune de LA ROCHELLE, Résidence « OCAR ».

L'avenant au contrat de réservation des logements PSLA a été signé le 29 septembre 2023 au prix convenu.

À la suite de l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, la commune de La Rochelle est passée en zone A (le zonage « A/B/C » est en particulier utilisé pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété).

La Présidente propose donc aux membres du Bureau de valider le nouveau prix de vente au m² maximum des logements PSLA établit sur ce nouveau zonage selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surfaces annexes avec parking	Surfaces utiles	Prix au m ² HT de SU	Prix de vente PSLA + parking HT	Prix de Vente TTC avec stationnement
LotA002	T3	67,09	21	77,590	4 168 €	323 395 €	341 182 €
LotA004	T2	46,9	21	57,400	4 168 €	239 243 €	252 402 €
LotA006	T2	45,67	21	56,170	4 168 €	234 117 €	246 993 €
LotA007	T2	45,71	21	56,210	4 168 €	234 283 €	247 169 €
LotA010	T5	100,9	21	111,400	4 168 €	464 315 €	489 853 €
LotA102	T3	66,4	23,73	78,265	4 168 €	326 209 €	344 150 €
LotA104	T3	64,26	30,62	79,570	4 168 €	331 648 €	349 888 €
LotA112	T4	78,81	24,95	91,285	4 168 €	380 476 €	401 402 €

LotA202	T3	66,52	23,71	78,375	4 168 €	326 667 €	344 634 €
LotB005	T1	36,57	21	47,070	4 168 €	196 188 €	206 978 €
LotB102	T3	64,39	27,66	78,220	4 168 €	326 021 €	343 952 €
LotB107	T1	36,57	21,6	47,370	4 168 €	197 438 €	208 297 €
LotB108	T2	50,12	23,97	62,105	4 168 €	258 854 €	273 091 €
LotC105	T3	61,96	26,61	75,265	4 168 €	313 705 €	330 958 €
LotC102	T1	31,32	17,66	40,150	4 168 €	167 345 €	176 549 €
LotD102	T3	62,03	18,64	71,350	4 168 €	297 387 €	313 743 €
LotE101	T3	65,42	27,01	78,93	4 168 €	328 959 €	347 052 €
LotE102	T3	70,18	27,01	83,69	4 168 €	348 799 €	367 983 €
TOTAL		1060.82		1 270.41		5 295 048 €	5 586 276 €

La demande d'agrément PLSA des logements qui sera déposée aux services de l'Etat fera mention de ces nouveaux prix plafonds.

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires de location-accession des logements sur la base des prix au m² maximums établis ci-dessus, les contrats de location-accession et tout acte de levée d'option,
- signer tout avenant au contrat préliminaire de réservation.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 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
017-271700023-20231123-BU23112305_5-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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° 5 Mise à jour des prix de vente plafonds zone A PSLA opération Les Bains Douches à La Rochelle

Date de convocation : 21 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°7 en date du 24 juin 2021 portant validation de l'acquisition des ex-bains douches à La Pallice pour la construction d'une opération comportant 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°6 en date du 12 juillet 2023 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel pour la construction d'une opération comportant 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE

Vu l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

Exposé des motifs

Dans sa séance du 12 juillet 2023, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 6 logements PSLA individuels sur une parcelle située rue Ottawa, quartier de La Pallice sur la commune de La Rochelle.

L'opération est prévue à la programmation 2023.

À la suite de l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, la commune de La Rochelle est passée en zone A (le zonage « A/B/C » est en particulier utilisé pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété).

La Présidente propose donc aux membres du Bureau de valider le nouveau prix de vente au m² maximum des logements PSLA établit sur ce nouveau zonage selon la répartition suivante :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surfaces annexes (parking compris)	Surfaces utiles	Prix au m² HT de SU	Prix de vente PSLA HT	Prix de Vente TTC avec stationnement
1	T4	80.08	17.26	88.71	4 168 €	369 743 €	390 079 €
2	T4	80,37	18.97	89.86	4 168 €	374 536 €	395 136 €
3	T4	80,23	17.10	88.78	4 168 €	370 035 €	390 387 €
4	T4	79.94	17.11	88.50	4 168 €	368 868 €	389 156 €
5	T5	102.38	17.10	110.93	4 168 €	462 356 €	487 786 €
6	T4	77.35	17.01	85.86	4 168 €	357 864 €	377 547 €
TOTAL		500.35		552.64		2 303 404 €	2 430 091 €

La demande d'agrément PLSA des logements qui sera déposée aux services de l'Etat fera mention de ces nouveaux prix plafonds.

Délibération

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

- Poursuivre l'opération,
- Autoriser la signature des contrats préliminaires de location accession sur la base des prix au m² maximums établis ci-dessus,
- Signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération,
- Signer les contrats de location-accession et les actes de levée d'option.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 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
017-271700023-20231123-BU23112306_6-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Actualisation du bilan d'investissement et réalisation des emprunts VEFA Opération Villa Réha à Périgny

Date de convocation : 21 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°8 du 24 novembre 2022 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 8 logements locatifs sociaux, Villa Réha à PERIGNY

Vu le contrat de réservation des 8 logements signé le 6 décembre 2022

Vu l'acte d'acquisition en VEFA des 8 logements signé le 31 août 2023

Exposé des motifs

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	324 176 €	29 %
Travaux	756 411 €	68 %
Honoraires	31 670 €	3 %
Total	1 112 257 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (10 500 € / logt)	31 500 €	4 %
Subvention Etat Bonus 1 ^{er} semestre	4 500 €	
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	60 000 €	9 %
Subvention CDA convention d'objectifs	40 000 €	
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	41 000 €	4 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	487 117 €	44 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	240 322 €	22 %
Prêts Action logement	24 000 €	2 %
Fonds propres	166 838 €	15 %
Total	1 112 257 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N°6

Un Contrat de Prêt composé de 6 Lignes du Prêt pour un montant total 727 439 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	315 470 €
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	150 388 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <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	86 178 €
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	89 934 €
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	57 181 €
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	28 288 €
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>



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231123-BU23112307_7-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Clôture financière réhabilitation Opération le Lurçat La Rochelle

Date de convocation : 21 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, en date du 26 avril 2018 portant sur l'actualisation du plan de financement de l'opération de réhabilitation du bâtiment Lurçat ;

Exposé des motifs

Par délibération du 26 avril 2018, le Conseil d'administration a approuvé l'actualisation du plan de financement de l'opération de Réhabilitation du Bâtiment Lurçat (codifiée R23-04) à hauteur de 11 945 192 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2016 a été mise en service en Avril 2019. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 11 900 943,29 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	<i>BIP Délibération Emprunt en date du 21/12/2016</i>		%	TTC
TRAVAUX	89 %	10 633 534,00 €	90 %	10 688 162,54 €
HONORAIRES	11 %	1 311 658,00 €	10 %	1 212 780,75 €
Total	100 %	11 945 192,00 €	100 %	11 900 943,29 €

Financements définitifs :

Types de financements	<i>BIP Délibération Emprunt en date du 21/12/2016</i>		%	Montant
SUBVENTION FEDER	3 %	349 500,00 €	3 %	349 500,00 €
SUBVENTION ADEME	6 %	748 035,00 €	6 %	748 034,72 €
SUBVENTION REGION	5 %	605 800,00 €	5 %	605 800,00 €
PRETS CDC	48 %	5 740 773,00 €	48 %	5 740 773,00 €
AVANCE REMBOURSABLE ADEME	22 %	2 576 565,00 €	22 %	2 576 568,81 €
PRÊT CAISSE D'EPARGNE			1 %	113 195,72 €
FONDS PROPRES	16 %	1 924 519,00 €	15 %	1 767 071,04 €
Total	100 %	11 945 192,00 €	100 %	11 900 943,29 €

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 1 767 071,04 € du compte 110110 « reports à nouveau » au compte 106710 « excédent affecté à l'investissement ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 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
017-271700023-20231123-BU23112308_8-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Clôture financière réhabilitation Opération VLS 500 La Rochelle

Date de convocation : 21 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, en date du 21 septembre 2016 portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération de réhabilitation de 64 logements à Villeneuve Les Salines ;

Exposé des motifs

Par délibération du 21 Septembre 2016, le Bureau a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de Réhabilitation de 64 logements à Villeneuve Les Salines (codifiée R62-01) à hauteur de 3 702 621 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2016 a été mise en service en Juillet 2018. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 3 641 070,62 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	<i>BIP Délibération Emprunt en date du 21/09/2016</i>		%	Montant
TRAVAUX	88%	3 257 865,00 €	89%	3 249 673,36 €
HONORAIRES	10%	396 257,00 €	11%	391 397,26 €
AUTRE FRAIS	2%	48 499,00 €		
Total	100%	3 702 621,00 €	100%	3 641 070,62 €

Financements définitifs :

Types de financements	<i>BIP Délibération Emprunt en date du 21/09/2016</i>		%	Montant
SUBVENTION ANRU	6%	208 000,00 €	6%	208 000,00 €
SUBVENTION ADEME AMI	7%	258 628,00 €	7%	258 628,00 €
SUBVENTION FEDER	3%	96 000,00 €	3%	95 435,00 €
SUBVENTION REGION	4%	166 400,00 €	5%	166 400,00 €
PRETS CDC	46%	1 712 501,00 €	47%	1 712 501,00 €
AVANCE REMBOURSABLE ADEME	24%	890 830,00 €	24%	890 826,31 €
FONDS PROPRES	10%	370 262,00 €	8%	309 280,31 €
Total	100%	3 702 621,00 €	100%	3 641 070,62 €

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 309 280,31 € du compte 110110 « reports à nouveau » au compte 106710 « excédent affecté à l'investissement ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 2023

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





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



DEPARTEMENT DE LA

CHARENTE-MARITIME DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20231123-BU23112309_9-DE
Reçu le 01/12/2023

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 Clôture financière réhabilitation Opération Bât 6 Port Neuf La Rochelle

Date de convocation : 21 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 22 Mai 2019 portant sur la réalisation des emprunts de l'opération de réhabilitation du bâtiment 6 dans le quartier de Port Neuf ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 22 mai 2019, le conseil d'administration a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération de Réhabilitation de 16 logements Bâtiment 6 dans le quartier Port Neuf à La Rochelle (codifiée R63-01) à hauteur de 1 065 442 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2017 a été mise en service en décembre 2019.

Après réalisation de l'ensemble des dépenses et des recettes, le bilan d'investissement définitif s'établit à 1 065 258,58 € TTC.

La Présidente présente au Bureau l'arrêté des comptes de cette opération :

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP délibération emprunt 22/05/2019		TTC	TTC
TRAVAUX	85%	907 395,00 €	85%	906 730,65 €
HONORAIRES	15%	158 047,00 €	15%	158 527,93 €
Total	100%	1 065 442,00 €	100%	1 065 258,58 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP délibération emprunt 22/05/2019		%	Montant
SUBVENTION ADEME	7%	78 579,00 €	7%	78 579,00 €
SUBVENTION REGION	4%	41 600,00 €	4%	41 600,00 €
PRETS CDC	34%	359 000,00 €	34%	359 000,00 €
AVANCE REMBOURSABLE ADEME	25%	270 659,00 €	25%	270 659,68 €
FONDS PROPRES	30%	315 604,00 €	30%	315 419,90 €
Total	100%	1 065 442,00 €	100%	1 065 258,58 €

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 315 419,90 € du compte 110110 « reports à nouveau » au compte 106710 « excédent affecté à l'investissement ».

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 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
017-271700023-20231123-BU23112310_10-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 ENEDIS rue du 14 Juillet La Rochelle

Date de convocation : 21 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 Code de l'Energie (art. L.323-3 et suivants et art R.323-1 et suivants) ;

Vu le Décret n°67-886 du 6 octobre 1967 ;

Vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et ENEDIS ;

Vu l'article 672 du Code civil ;

Exposé des motifs

Considérant que dans le cadre de l'opération Ilot des Salines à La Rochelle, ENEDIS doit intervenir sur les parcelles cadastrées section EV 796, 840, 841, 831 et 389 pour des travaux d'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique.

Un plan parcellaire mentionnant le tracé du raccordement sera annexé à la présente.

L'octroi de cette servitude reconnaît à Enedis les droits suivants :

- Etablir à demeure dans une bande de 1 mètre de large deux canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 39 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérage ;
- Encastrer un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires, notamment dans un mur, un muret ou une façade ;
- Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur ;
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par conséquent, ENEDIS pourra faire pénétrer sur la propriété de l'Office ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités en vue de la construction, surveillance, entretien, réparation, remplacement, rénovation des ouvrages établis.

ENEDIS devra veiller à laisser les parcelles concernées dans un état similaire à celui qui existait avant son intervention, et avertir l'Office, sauf urgence, des interventions programmées.

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés ci-dessus, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification de l'ouvrage concerné.

*L'Office s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis ci-dessus, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.
Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.*

Il pourra toutefois :

- *Elever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l'ouvrage visé ci-dessus, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur.*
- *Planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.*

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

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

Le projet de convention reprenant ces termes est annexé à la présente délibération.

Délibération

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

- A signer la convention de servitude entre l'Office et ENEDIS,
- A signer tout acte notarié nécessaire,
- Effectuer toute démarche nécessaire au projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 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
017-271700023-20231123-BU23112311_11-DE
Reçu le 01/12/2023

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 23 NOVEMBRE 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 rétrocession du cheminement dans l'Ilot Opération « Colline d'Angoute » à Chatellaillon

Date de convocation : 21 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 R442-8 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article R431-24 du Code de l'Urbanisme ;

Exposé des motifs

Considérant que l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE est propriétaire d'un terrain sis CHATELAILLON-PLAGE (17340), 54 allée d'Angoute, référencé au cadastre section AS numéro 344 en vertu d'un acte authentique signé par Me Jean-Michel AUDIBERT, notaire à CHATELAILLON-PLAGE en date du 21 Décembre 2022.

Que l'Office Public de l'Habitat CDA de LA ROCHELLE a déposé le 26 Juin 2019 une demande de permis de construire tendant à la réalisation d'un programme immobilier de 13 logements locatifs sociaux et des espaces communs sur ladite parcelle.

Qu'un permis d'aménager n°17094 19 0001 concernant l'aménagement du lotissement de la Colline d'Angoute 3 a été délivré à la commune de CHATELAILLON PLAGE à la même date, modifié les 5 Janvier et 8 Avril 2021.

Qu'il a été prévu que les voies et espaces communs de ce programme immobilier feront l'objet d'un transfert à l'euro symbolique dans le domaine public de la commune de CHATELAILLON-PLAGE, selon plan de rétrocession annexé au permis de construire susvisé.

Qu'à cet effet, il est nécessaire d'établir une convention, entre l'Office Public de l'Habitat CDA de LA ROCHELLE et la commune de CHATELAILLON PLAGE, afin de prévoir le transfert dans le domaine public de la commune de CHATELAILLON PLAGE les voies et espaces communs dudit programme immobilier une fois les travaux achevés et par conséquent, conformément à l'article R442-8 du Code de l'Urbanisme, dispenser la constitution d'une association syndicale des acquéreurs des lots.

Après avoir pris connaissance :

- Du projet de convention établi par la commune de CHATELAILLON PLAGE
- De la délibération du conseil municipal de CHATELAILLON PLAGE en date du 31 Octobre 2023 approuvant la convention à intervenir
- Du plan de rétrocession des voies et espaces communs.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- Approuver le projet de convention
- Autoriser le Directeur Général à signer la convention et tous les documents et actes, notamment notariés, nécessaires à la réalisation du transfert des voies et espaces communs du programme immobilier existant sur la parcelle AS 344.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Novembre 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

Le 31 octobre 2023

Le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Stéphane VILLAIN, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 25 octobre 2023

PRESENTS : Stéphane VILLAIN - Régis LEBAS - Thierry COULON - David LABICHE - Muriel GILLIUM - Morgan MOREAU - Jean-Luc STAUB - Céline VIRLOGEUX - Pascal MONNET - Nicolas TREILLARD - Nathalie OGIER - Laurent MARIEN - Guillem TEXIER - Valérie DELARUE - Manuel DOMINÉ - Carine COLLEDGE - Stéphanie MORINIERE - Marie MOUFFOKES - Christine COUSIN - Philippe de LAPORTE

ABSENTS ET REPRÉSENTÉS : Lynda BEAUJEAN par Régis LEBAS - Nathalie MARTIN par Jean-Luc STAUB - Guillaume LHERITIER par Thierry COULON - Valentine GÉNITEAU par Morgan MOREAU - Thi DUONG par Guillem TEXIER - Cynthia VASSORT par Stéphane VILLAIN - Candy DION par Carine COLLEDGE - Julie CAZEAUX par Céline VIRLOGEUX - Jean-Luc BULET par Christine COUSIN

Secrétaire de séance : Thierry COULON

Présents : 20
Absents : 9
Pouvoirs : 9

Pour l'adoption : 29
Contre l'adoption :
Abstentions :

CONVENTION DE RETROCESSION DANS LE DOMAINE PUBLIC –CHEMINEMENT SUR PARCELLE AS 344 OPHCDA LA ROCHELLE

Code nomenclature 3-6-3

Un permis d'aménager n° 17094 19 0001 concernant l'aménagement du lotissement de la Colline d'Angoute 3 a été délivré à la commune de Châtelailлон-Plage le 26 juin 2019, modifié les 5 janvier et 8 avril 2021.

La parcelle AS 344 a été vendue à l'OPHCDA LA ROCHELLE pour la réalisation d'un programme de 13 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de ce programme et après réception et contrôle des travaux, la commune intégrera le cheminement de 78.68 m² créé.

A l'unanimité, le Conseil municipal :

- Approuve la convention à intervenir entre la commune et l'OPHCDA LA ROCHELLE
- Autorise le maire à signer la présente convention et les pièces y afférents

**Pour Extrait conforme,
Le Maire,**

Signature électronique

Stéphane VILLAIN

Présumé de validité de l'acte
01/12/2023 17:00:43 2023 103745 103745 102023-DE
Date de télétransmission : 06/11/2023
Date de réception préfecture : 06/11/2023

CONVENTION

En vue du transfert dans le domaine public
de la commune de CHATELAILLON PLAGE
des voies et espaces communs de l'opération conduite
par L'OPH CDA La Rochelle programme ANGOUTE III
une fois les travaux achevés

Il a été exposé ce qui suit :

L'OPH CDA La Rochelle a déposé le 26 juin 2019 une demande de permis de construire tendant à la réalisation d'un programme immobilier 13 logements locatifs sociaux et des espaces communs (voiries, stationnements, réseaux, espaces verts en périphérie et en cœur d'opération...) sur l'assiette foncière cadastrée section AS 344.

Il est prévu que les voies et espaces communs de ce programme immobilier feront l'objet d'un transfert à l'euro symbolique dans le domaine public de la commune de CHATELAILLON-PLAGE selon le plan de rétrocession annexé au permis de construire.

A cet effet, il est nécessaire d'établir une convention entre la commune de CHATELAILLON-PLAGE et L'OPH CDA La Rochelle, le pétitionnaire, prévoyant le transfert, dans le domaine d'une personne morale de droit public, de la totalité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés et la dispense de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots, en application des dispositions de l'article R.442-8 du code de l'urbanisme.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La commune de CHATELAILLON PLAGE, dont l'adresse est 20 Boulevard de la Libération - BP 72 – CHATELAILLON-PLAGE (17340), représentée par son Maire, Monsieur Stéphane VILLAIN dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal du XXXXXXXX

ci-après dénommée "la commune"

D'UNE PART,

2. L'OPH CDA La Rochelle, dont le siège social est 2 avenue de Varsovie, LA ROCHELLE (17023), représentée par Monsieur Frédéric LEGLERC, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée "le pétitionnaire"

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Sous réserve de la réalisation et de la réception de la totalité des équipements et ouvrages communs prévus dans l'arrêté de Permis de Construire valant division, la commune accepte le principe du transfert et du classement dans le domaine public de la commune, desdits voies et espaces communs, tels que définis en teinte jaune sur le plan annexé à la présente convention.

L'emprise cédée concerne une partie de la parcelle AS 344 et représente une superficie d'environ 78.68 m² (selon le plan ci-joint)

Effets de la cession :

Le transfert de propriété des voies et espaces communs emportera le transfert des éléments suivants aux conditions suivantes :

- voies, stationnements de surface et cheminements figurant dans l'emprise teintée en jaune sur le plan ci-annexé ;
- réseau d'éclairage public et candélabres situés dans l'emprise des espaces précités ;
- espaces verts situés dans l'emprise des espaces précités ;

Conditions de la cession :

La cession des voies et espaces communs définis ci-dessus, interviendra sous réserve de la conformité des voies et espaces communs, et de leurs équipements et ouvrages communs, aux prescriptions techniques en vigueur par la commune et la CDA de LA ROCHELLE.

Cette cession sera postérieure à :

- l'établissement d'un document d'arpentage correspondant aux terrains cédés, dressé par un géomètre aux frais exclusifs du pétitionnaire ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- la non contestation de la conformité des travaux ;
- la réception de l'ensemble des réalisations par le pétitionnaire ;
- la levée de l'ensemble des réserves dans l'emprise concernée ;
- la garantie dommages-ouvrages avec la délégation d'assurance au profit de la commune pour toute la durée de l'obligation d'assurance en dommages-ouvrages ;
- la production de la garantie décennale de chacune des entreprises auxquelles auront été confiés les voiries, réseaux divers, aménagements paysagers dans l'emprise des espaces précités ;
- l'établissement d'un procès-verbal de réception définitif contradictoire vierge de toute réserve.

Dans la mesure où le réseau d'assainissement des eaux usées, le réseau d'eau potable et les équipements liés à la collecte des ordures ménagères sont exclus de cette cession du fait des compétences dévolues à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), l'acquisition par la commune est subordonnée à la condition qui devra être préalablement levée que la CDA ait accepté le transfert des ouvrages d'assainissement dans son patrimoine, conformément au cahier des prescriptions techniques, sous la totalité des voies et espaces communs objet de la présente convention.

ARTICLE 2 – ASSURANCES

Le pétitionnaire déclare qu'il fera appel à des entreprises assurées à l'effet de garantir leur responsabilité décennale édictée par les articles 1792 et suivants et 2270 du code civil, pour les travaux, aménagements et réseaux exécutés sur les espaces qui seront remis à la commune. Il devra remettre préalablement à l'acquisition par la commune l'ensemble des documents en attestant.

ARTICLE 3 – MODALITES DE TRANSFERT

Le transfert de propriété ne pourra s'opérer qu'après la réalisation des conditions citées à l'article 1, et ne deviendra effectif qu'à la signature de l'acte notarié définitif d'acquisition par la Commune de CHATELAILLON-PLAGE.

La cession des voies et espaces communs aura lieu moyennant l'euro symbolique dispensé de paiement et sera constatée par acte authentique, dressé par le notaire de la commune aux frais exclusifs du pétitionnaire. A compter de la signature de l'acte notarié, la commune sera subrogée dans les droits et obligations du pétitionnaire à l'égard des concessionnaires des différents réseaux et des entreprises ayant concouru à la réalisation des travaux dans l'emprise des espaces cédés, en application des dispositions de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme et en vertu de la présente convention.

ARTICLE 4 – APPROBATION DE LA CONVENTION

La présente convention a fait l'objet d'une approbation, conformément aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du XXXXXXXXX.

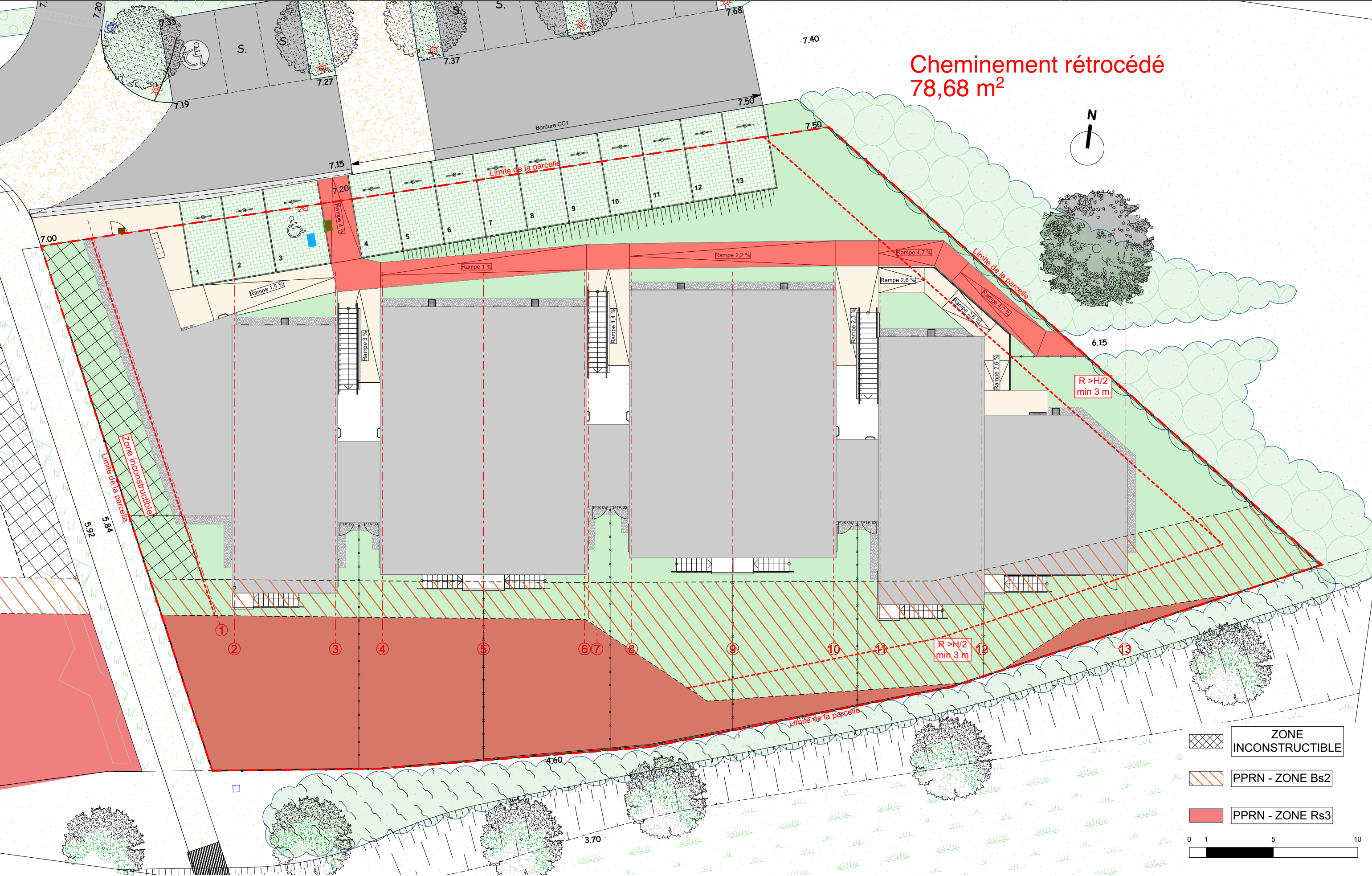
Fait à CHATELAILLON-PLAGE, le

LE MAIRE,

Stéphane VILLAIN

L'OPH CDA LA ROCHELLE

Frédéric LECLERC





COINET ASSOCIÉS
SARL d'Architecture

6 rue Alfred Kastler
"La Déferlante"
17000 LA ROCHELLE
(+33) 5 46 45 14 01
cointetassociés@cointet-architecte.fr

L'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle

Construction de 13 logements semi-collectifs

2 Avenue de Varsovie
CS 10555
17023 LA ROCHELLE

Lotissement La Colline d'Angoute III
17340 CHATELAILLON-PLAGE

PLAN MASSE (RETROCESSION)

DOSSIER	PHASE	DATE
822	PRO	26 Octobre 2023
PLAN	INDICE	ECHELLE
		1:200

CONVENTION

En vue du transfert dans le domaine public
de la commune de CHATELAILLON PLAGE
des voies et espaces communs de l'opération conduite
par L'OPH CDA La Rochelle programme ANGOUTE III
une fois les travaux achevés

Il a été exposé ce qui suit :

L'OPH CDA La Rochelle a déposé le 26 juin 2019 une demande de permis de construire tendant à la réalisation d'un programme immobilier 13 logements locatifs sociaux et des espaces communs (voiries, stationnements, réseaux, espaces verts en périphérie et en cœur d'opération...) sur l'assiette foncière cadastrée section AS 344.

Il est prévu que les voies et espaces communs de ce programme immobilier feront l'objet d'un transfert à l'euro symbolique dans le domaine public de la commune de CHATELAILLON-PLAGE selon le plan de rétrocession annexé au permis de construire.

A cet effet, il est nécessaire d'établir une convention entre la commune de CHATELAILLON-PLAGE et L'OPH CDA La Rochelle, le pétitionnaire, prévoyant le transfert, dans le domaine d'une personne morale de droit public, de la totalité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés et la dispense de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots, en application des dispositions de l'article R.442-8 du code de l'urbanisme.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La commune de CHATELAILLON PLAGE, dont l'adresse est 20 Boulevard de la Libération - BP 72 – CHATELAILLON-PLAGE (17340), représentée par son Maire, Monsieur Stéphane VILLAIN dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal du 31 octobre 2023

ci-après dénommée "la commune"

D'UNE PART,

2. L'OPH CDA La Rochelle, dont le siège social est 2 avenue de Varsovie, LA ROCHELLE (17023), représentée par Monsieur Frédéric LECLERC, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée "le pétitionnaire"

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Sous réserve de la réalisation et de la réception de la totalité des équipements et ouvrages communs prévus dans l'arrêté de Permis de Construire valant division, la commune accepte le principe du transfert et du classement dans le domaine public de la commune, desdits voies et espaces communs, tels que définis en teinte jaune sur le plan annexé à la présente convention.

L'emprise cédée concerne une partie de la parcelle AS 344 et représente une superficie d'environ 78.68m² (selon le plan ci-joint)

Effets de la cession :

Le transfert de propriété des voies et espaces communs emportera le transfert des éléments suivants aux conditions suivantes :

- voies, stationnements de surface et cheminements figurant dans l'emprise teintée en jaune sur le plan ci-annexé ;
- réseau d'éclairage public et candélabres situés dans l'emprise des espaces précités ;
- espaces verts situés dans l'emprise des espaces précités.

Conditions de la cession :

La cession des voies et espaces communs définis ci-dessus, interviendra sous réserve de la conformité des voies et espaces communs, et de leurs équipements et ouvrages communs, aux prescriptions techniques en vigueur par la commune et la CDA de LA ROCHELLE.

Cette cession sera postérieure à :

- l'établissement d'un document d'arpentage correspondant aux terrains cédés, dressé par un géomètre aux frais exclusifs du pétitionnaire ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- la non contestation de la conformité des travaux ;
- la réception de l'ensemble des réalisations par le pétitionnaire ;
- la levée de l'ensemble des réserves dans l'emprise concernée ;
- la garantie dommages-ouvrages avec la délégation d'assurance au profit de la commune pour toute la durée de l'obligation d'assurance en dommages-ouvrages ;
- la production de la garantie décennale de chacune des entreprises auxquelles auront été confiés les voiries, réseaux divers, aménagements paysagers dans l'emprise des espaces précités ;
- l'établissement d'un procès-verbal de réception définitif contradictoire vierge de toute réserve.

Dans la mesure où le réseau d'assainissement des eaux usées, le réseau d'eau potable et les équipements liés à la collecte des ordures ménagères sont exclus de cette cession du fait des compétences dévolues à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), l'acquisition par la commune est subordonnée à la condition qui devra être préalablement levée que la CDA ait accepté le transfert des ouvrages d'assainissement dans son patrimoine, conformément au cahier des prescriptions techniques, sous la totalité des voies et espaces communs objet de la présente convention.

ARTICLE 2 – ASSURANCES

Le pétitionnaire déclare qu'il fera appel à des entreprises assurées à l'effet de garantir leur responsabilité décennale édictée par les articles 1792 et suivants et 2270 du code civil, pour les travaux, aménagements et réseaux exécutés sur les espaces qui seront remis à la commune. Il devra remettre préalablement à l'acquisition par la commune l'ensemble des documents en attestant.

ARTICLE 3 – MODALITES DE TRANSFERT

Le transfert de propriété ne pourra s'opérer qu'après la réalisation des conditions citées à l'article 1, et ne deviendra effectif qu'à la signature de l'acte notarié définitif d'acquisition par la Commune de CHATELAILLON-PLAGE.

La cession des voies et espaces communs aura lieu moyennant l'euro symbolique dispensé de paiement et sera constatée par acte authentique, dressé par le notaire de la commune aux frais exclusifs du pétitionnaire.

A compter de la signature de l'acte notarié, la commune sera subrogée dans les droits et obligations du pétitionnaire à l'égard des concessionnaires des différents réseaux et des entreprises ayant concouru à la réalisation des travaux dans l'emprise des espaces cédés, en application des dispositions de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme et en vertu de la présente convention.

ARTICLE 4 – APPROBATION DE LA CONVENTION

La présente convention a fait l'objet d'une approbation, conformément aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 31 octobre 2023

Fait à CHATELAILLON-PLAGE, le

LE MAIRE,

L'OPH CDA LA ROCHELLE

Stéphane VILLAIN

Frédéric LECLERC