



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



IMMOBILIÈRE TERRES Océan

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20240214-BU24021401_1-DE
Reçu le 15/02/2024

**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 14 FEVRIER 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 24 Janvier 2024

Date de convocation : 19 janvier 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 24 Janvier 2024.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

BUREAU
DU 24 JANVIER 2024

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

MERCREDI 24 JANVIER 2024 à 9 H 00

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau exceptionnel du 13 Décembre 2023

QUESTIONS D'ACTUALITES

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

2° Médiation des litiges de consommation : signature d'une convention pour Mars 2024

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° Bilan d'investissement prévisionnel Opération en VEFA Bisquine LA ROCHELLE

4° Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Le Clos des Vignes MARSILLY

5° Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Haliotis LA ROCHELLE

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

6° Vente foncier Track Motors

Madame la Présidente ouvre la séance à 9 H 10

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau exceptionnel du 13 décembre 2023

Date de convocation : 21 décembre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau exceptionnel du 13 décembre 2023.

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

QUESTIONS D'ACTUALITES

La Présidente présente la note d'information sur l'augmentation des indemnités versées aux Administrateurs. Une délibération passera au Conseil d'Administration du mois de Mai 2024 pour une application au 1^{er} Juin 2024.

Note sur les indemnités 9 Janvier 2024.docx

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

2° Médiation des litiges de consommation : signature d'une convention pour Mars 2024

Date de convocation : 21 décembre 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

Visa

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 ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Vu les articles L.611 à 616 et R.612 à R616 du code de la consommation ;

Vu le Décret 2015-1382 du 30 octobre 2015 relatif à la médiation des litiges de la consommation ;

Vu la délibération du 22 mars 2017 désignant un médiateur à la consommation pour l'Office ;

Vu la délibération du 25 mars 2021 désignant un nouveau médiateur à la consommation pour l'Office ;

Exposé des motifs

Considérant que la loi fait obligation aux bailleurs d'avoir un médiateur des litiges à la consommation en particulier lors de la vente de logements et d'en informer ses acquéreurs.

Le décret 2015-1382 du 30 octobre 2015 précise les règles relatives au processus de médiation de la consommation, les exigences d'indépendance ou d'impartialité attachées au statut de médiateur de la consommation et les obligations d'information et de communication qui incombent à ce dernier. Il détaille également la composition, l'organisation, les moyens et les modalités de fonctionnement de la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation. Il fixe les modalités d'information du consommateur, lui permettant de recourir effectivement à un médiateur de la consommation et d'assistance au consommateur, en cas de litige transfrontalier. Enfin, il modifie le code monétaire et financier, le code des assurances et le code de la sécurité sociale afin de permettre la mise en œuvre de la médiation de la consommation dans ces secteurs.

Par délibération en date du 22 mars 2017, l'Office pour répondre à ses obligations avait choisi d'adhérer à l'Association MEDICYS, le médiateur sectoriel HLM pour régler ses litiges sans recourir au système judiciaire. Or, l'Etat leur avait retiré leur agrément le 15 février 2021 et leur a ordonné de mettre immédiatement fin à toutes ses activités dans le domaine de la médiation de la Consommation. Cela impliquait que *MEDICYS ne pouvait engager ou poursuivre aucune activité de médiation*.

Le bureau de l'Office du 25 mars 2021 avait donc désigné un nouveau médiateur figurant sur la liste des associations et sociétés de médiateurs de la consommation qui nous avez été transmise par la Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation (CECMC).

Atlantique Médiation dont le siège se situait à Nantes avait été retenu. Ce dernier par courrier en date du 8 décembre 2023 a décidé de mettre un terme à la convention qui nous lie en date du 14 mars 2024.

Afin de répondre à ses obligations réglementaires, l'Office souhaiterait adhérer au dispositif optionnel et externalisé de médiation des litiges de la consommation proposé par l'USH et qui est l'Association des Médiateurs Européens – AME Conso.

Le montant annuel de l'adhésion est de 90 € HT soit 108 € TTC pour 3 ans (soit 30 € HT/an (36 € TTC) par année.

Pour mémoire, le montant de l'adhésion annuel de l'Association *MEDICYS* s'élevait à 30 € et 120 € HT pour notre dernier médiateur - Atlantique Médiation.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser le Directeur Général à adhérer et conclure une convention avec l'association des Médiateurs Européens - AME Conso

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

DIRECTION FINANCIERE

3° Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Bisquine Les Minimes La Rochelle

Date de convocation : 21 décembre 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° ;

Exposé des motifs

La société immobilière URBAN STORY a proposé à l'Office d'acquérir 1 logement locatif intermédiaire T4 en VEFA dans son opération BISQUINE située impasse de Coureilles à LA ROCHELLE.

Le logement locatif intermédiaire est un chaînon manquant entre le logement locatif social et le logement locatif privé. De plus en plus présent dans les zones tendues, il permet notamment de répondre aux besoins des classes moyennes, travailleurs et jeunes actifs.

Cette offre au loyer plafonné est à la fois un gage de mixité sociale et de fluidité du parcours résidentiel : de nombreuses collectivités en zone tendue s'appuient sur le logement intermédiaire pour maintenir ou faire revenir les classes moyennes dans les centres-villes.

Au regard des plafonds de ressources fixés réglementairement, le logement intermédiaire est accessible à près de 85 % de la population française.

Les travaux étant achevés sur cette opération, la mise en service pourra être réalisée au 1^{er} trimestre 2024.

La surface habitable du logement est de 79.60 m², pour une surface utile de 82.70 m².

L'opération bénéficiera d'une performance énergétique RE2020 -10%.

Le prix d'acquisition proposé pour ce logement est de 3 700€ HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 294 520 € HT pour une SH de 79.60 m². L'acte d'acquisition du logement sera signé prochainement.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	113 390 €	34 %
Travaux	210 582 €	63 %
Honoraires et imprévus	8 099 €	3 %
Total	332 071 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	152 267 €	46 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	113 390 €	34 %
Fonds propres	66 414 €	20 %
Total	332 071 €	100 %

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer l'acte d'acquisition du logement,
- 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,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

N°4 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Le Clos des Vignes à Marsilly

Date de convocation : 21 décembre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Exposé des motifs

La société immobilière PROMOTEURS DE L'OUEST a proposé à l'Office d'acquérir 3 logements locatifs sociaux en VEFA dans son opération LE CLOS DES VIGNES située rue de La Rochelle à MARSILLY.

Les travaux doivent démarrer au 2^{ème} trimestre 2024, la mise en service est prévue pour fin 2025.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La surface habitable des logements est de 224.60 m², pour une surface utile de 224.60 m².

L'opération bénéficiera d'une performance énergétique RE2020 -10% et équivalent NF habitat.

Le prix d'acquisition proposé pour ce logement est de 2 068 € HT /m² de surface habitable pour les logements PLUS et PLAI, et 3 224 €/m² pour le logement PLS.

Soit un montant total de 550 294 € HT pour une SH de 224.60 m².

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 3	1	1	1	3
Total	1	1	1	3

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	149 601 €	24 %
Travaux	448 805 €	73 %
Honoraires et imprévus	17 914 €	3 %
Total	616 320 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (5 900 € / logt)	5 900 €	1 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	17 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	12 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	340 269 €	55 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	138 703 €	24 %
Fonds propres	92 448 €	15 %
Total	616 320 €	100 %

Délibération

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

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

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

N°5 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Haliotis Les Minimes La Rochelle

Date de convocation : 21 décembre 2023		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Exposé des motifs

La société immobilière URBAN STORY a proposé à l'Office d'acquérir 3 logements locatifs intermédiaires (T3) en VEFA dans son opération de construction 9 logements, Résidence HALIOTIS située 174 rue de Roux à LA ROCHELLE.

Le logement locatif intermédiaire est un chaînon manquant entre le logement locatif social et le logement locatif privé. De plus en plus présent dans les zones tendues, il permet notamment de répondre aux besoins des classes moyennes, travailleurs et jeunes actifs.

Cette offre au loyer plafonné est à la fois un gage de mixité sociale et de fluidité du parcours résidentiel : de nombreuses collectivités en zone tendue s'appuient sur le logement intermédiaire pour maintenir ou faire revenir les classes moyennes dans les centres-villes.

Au regard des plafonds de ressources fixés réglementairement, le logement intermédiaire est accessible à près de 85 % de la population française.

Les travaux débiteront au premier semestre 2024 pour une livraison prévue au premier trimestre 2026.

La surface habitable prévisionnelle globale est de 208.70 m², pour une surface utile de 220.90 m².

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 750€ HT /m² de surface habitable incluant 3 parkings en surface, soit un montant total de 782 625 € HT pour une SH de 208.70 m². Le contrat de réservation des logements puis l'acte d'acquisition seront signés prochainement.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	301 311 €	34 %
Travaux	559 577 €	63 %
Honoraires et imprévus	25 826 €	3 %
Total	886 714 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	440 396 €	50 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	301 311 €	34 %
Prêts Action Logement	12 000 €	1 %
Fonds propres	133 007 €	15 %
Total	886 714 €	100 %

Délibération

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

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

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

N°6 Vente foncier Track Motors

Date de convocation : 21 décembre 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 24 mars 2022 autorisant l'acquisition de la parcelle cadastrée CP n°50 nommée « Tracks Motors » ;

Vu la délibération du 28 avril 2022 envisageant une VEFA inversée au profit d'EDEN promotion ;

Vu le compromis en date du 6 mai 2022 ;

Vu l'étude de faisabilité datant de juin 2022 réalisée par HDZ mandaté pour ce faire par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

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

Vu la délibération du 12 juillet 2023 projetant la constitution d'une SCCV dénommée SCCV QUARTET avec EDEN promotion ;

Exposé des motifs

Par acte authentique en date du 8 septembre 2022, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle a acquis en pleine propriété, de la SCI MELIE, une parcelle

contenant un local commercial cadastrée CP n°50 sis 117 boulevard André Sautel, 17000 La Rochelle.

Qu'en date du 12 Juillet 2023, une délibération autorisait la constitution d'une SCCV dite SCCV QUARTET avec la société EDEN PROMOTION afin de construire un ensemble immobilier conjointement.

Mais considérant que l'examen du PLUI modifié en juillet 2023 et l'examen du cahier des charges établi par l'agence HDZ missionnée par la CDA pour l'étude d'un projet d'ensemble sur les parcelles de l'Office et d'Eden Promotion précise que :

- Un emplacement réservé est apparu sur notre parcelle pour permettre la création d'une liaison piétonne entre le boulevard Sautel et la rue du Moulin de la Mozay, diminuant la constructibilité du terrain appartenant à l'Office d'environ 140m².
- La volumétrie du projet doit respecter un épannelage à l'arrière afin de préserver les riverains ainsi que la création de percées séquencées entre deux émergences, diminuant la surface plancher constructible.
- Le CPAUP préconise le respect d'objectifs environnementaux très ambitieux conformément au pacte de la CDA.
- La largeur de la rampe d'accès au parking en sous-sol est imposée à 5.50m ce qui ne va pas dans le sens d'une bonne optimisation de la surface en sous-sol.

Qu'à la lumière de ces informations, la société d'architecture ALTERLAB a réalisé une étude de faisabilité dont il résulte la possibilité de construire uniquement 40 logements et 2777 m² de SP logements.

Que compte tenu de la diminution de la constructibilité de la parcelle résultant de cette étude ;

Et compte tenu de la forte augmentation du coût de la construction et des exigences environnementales fortes, le projet de démolition/reconstruction initialement prévu est devenu irréalisable, l'Office ne pouvant atteindre ses objectifs fixés conformément à son objet social.

Considérant que l'emprise foncière étant un local commercial, par sa nature, l'Office ne peut le garder en tant que tel dans son patrimoine.

Qu'il paraît opportun de vendre cette parcelle.

La société EDEN se propose d'acquérir le terrain pour construire, en se conformant à la réglementation en vigueur. La vente de la parcelle sera effectuée de manière à reconstituer tous les frais directs engagés, savoir :

- Prix d'acquisition : 806.950,00 euros (hors dation)
- Frais d'acte : 12.000,00 euros
- Honoraires agence AMOGENT : 40.000,00 euros
- Honoraires agence AUTANT : 20.000,00 euros
- Prorata taxe foncière 2022 : 1.731,86 euros
- Taxe foncière 2023 : 5.676,00 euros
- Sécurisation du site : 346,32 euros
- Etude faisabilité Alterlab : 2.160,00 euros
- Régularisation frais d'acte : - 201,76 euros

Soit un montant total de 888.662,42 euros TTC (hors dation)

Qu'il soit rappelé qu'une dation en paiement d'un commerce d'une surface utile de 117m² livré brut fluide sur une base de 1650 HT/m², soit payable à terme la somme de 231.660,00 euros a été conclue dans l'acte d'acquisition au profit du vendeur, la SCI MELIE.

Il est précisé que cette dation sera soit ajoutée au prix de vente ci-dessus indiqué si elle acquittée par l'Office, ou soit elle sera supportée par l'acquéreur à due concurrence de ce montant.

Que toutes les démarches seront effectuées pour solder cette dation.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à procéder à la mise en vente de ce foncier

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 11 H 15 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
017-271700023-20240214-BU24021402_2-DE
Reçu le 15/02/2024

**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 14 FEVRIER 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

N°2 Ventes de Patrimoine 2024 : validation des prix

Date de convocation : 19 janvier 2024		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 approuvant la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 en date du 20 Mai 2021,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle approuvant la Convention d'Utilité Sociale en date du 10 Juin 2021,

Vu la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 signée le 9 Février 2022,

Exposé des Motifs

La Présidente expose que conformément aux objectifs du plan de vente validé par la Convention d'Utilité Sociale conclue entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office poursuit son engagement mesuré de ventes.

Il est proposé de mettre en vente lors de la première session de vente 2024, neuf appartements vacants situés dans la résidence St Eloi Nouveau du 2 au 20 Rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle ainsi qu'un appartement situé 35 Avenue de la résistance à La Rochelle et quatre pavillons à La Rochelle.

Les neuf appartements de Saint Eloi ont déjà fait l'objet d'une mise en vente lors des portes ouvertes pour sept d'entre eux du 2 et 13 décembre 2023 et pour les deux autres en juin 2023 mais aucune offre n'a été déposée. Compte tenu de cette infructuosité et du contexte économique il est proposé au bureau d'adapter les prix de vente de ces neuf logements en les estimant à partir d'une estimation au prix du marché actuel (biens similaires) depuis le site impots.gouv.fr sur lequel une décote de 17% est appliquée.

Annexe à la Délibération N°2

Fiches d'évaluation des biens soumis à la vente

10 rue J.P. Blanchard logt1.pdf
12 RUE JPBLANCHARD LOG15.pdf
14 RUE JPBLANCHARD LOG7.pdf
15 T GAUTIER.pdf
16 RUE JPBLANCHARD LOG4-.pdf
18 RUE JPBLANCHARD LOG9+.pdf
2 RUE JPBLANCHARD LOG1.pdf
20 RUE JPBLANCHARD LOG10.pdf
24 RUE CASSARD.pdf
35 RESISTANCE LGT 4 - 3111E04.pdf
35 RESISTANCE LGT 4 - 3111E04.pdf
6 RUE JPBLANCHARD LOG2.pdf
6 RUE JPBLANCHARD LOG3.pdf
7 GRANCHER.pdf
8 RUE CASSARD.pdf

Ces neuf logements ont fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Prix de vente précédent	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (Estimation prix marché actuel - 17%)	Prix plancher
38 St Eloi N	3801A01	2 JP Blanchard n°1	182 500 €	184 773 €	153 500 €	148 500 €
38 St Eloi N	3802A02	6 JP Blanchard n°2	146 000 €	152 912 €	127 000 €	122 000 €
38 St Eloi N	3802A03	6 JP Blanchard n°3	223 000 €	264 286 €	219 500 €	214 500 €
38 St Eloi Nouveau	3805A01	10 JP Blanchard n°1	174 000 €	188 396 €	156 500 €	151 500 €
38 St Eloi Nouveau	3806A15	12 JP Blanchard n°15	167 000 €	188 396 €	156 500 €	151 500 €
38 St Eloi Nouveau	3807A07	14 JP Blanchard n°7	259 000 €	264 286 €	219 500 €	214 500 €
38 St Eloi Nouveau	3808A04	16 JP Blanchard n°4	231 000 €	236 075 €	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3809A09	18 JP Blanchard n°9	220 000 €	236 075 €	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3810A10	20 JP Blanchard n°10	215 000 €	236 075 €	196 000 €	191 000 €

De plus, cinq autres biens vont faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont les estimations ont été réalisées à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 15% est appliquée.

Ces cinq logements ont fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (Estimation prix marché actuel - 15%)	Prix plancher
2006 – St Maurice	060908	8 rue Cassard	249 678 €	212 000 €	207 000 €
2006 - St Maurice	060924	24 rue Cassard	198 462 €	179 000 €	174 000 €
20 - Laleu	100115	15 rue T. Gautier	155 688 €	132 500 €	127 500 €
2009 - Tasdon	060207	7 rue Grancher	258 168 €	219 500 €	214 500 €
256 - Mireuil Ingres	3111EO4	35 Résistance n°4	155 100 €	132 000 €	127 000 €

Ces ventes nous permettront de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- De fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente des logements identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

10 rue J.P. Blanchard
Logt 1 – RDC
17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3805A01

Cave

Numéro 1 lot 216

Stationnement

Pas de stationnement

Type

St Eloi

Etage

RDC avec jardin

Année de construction : T1BIS transformable en T2

Surface habitable : 52 m²

Exposition : EST

DPE : D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3623 € / m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	17/09/2021	1994	2	00	45	150 000		3 333,33	
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00	55	190 000		3 454,55	
66 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	2012	2	03	56	213 000		3 818,57	3 803,57
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	11/02/2020	2006	2	03	48	175 000		3 680,34	3 571,43
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	18/09/2020	2006	2	00	47	174 000		3 686,44	3 702,13
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	13/04/2021	2006	2	00	47	176 000			3 744,68
11 RUE MAURICE RAVEL	28/05/2020	2020	2	01	39	136 290			3 544,87
188 AV DU CIMETIERE	30/04/2021	2018	3	01	60	230 000		3 832,69	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 188 396 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 156 364 € arrondi à 156 500 € soit 3007 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infertuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 156 500 € parking inclus

Prix plancher 151 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

12 rue J.P. Blanchard
Logt 15 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3806A15

Cave

Numéro 15 lot 280

Stationnement

Pk numéro 2

Type

T2

Etage

3EME

Année de construction : 1980

Surface habitable : 52 m²

Exposition : Nord

DPE : D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3623 € / m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	17/09/2021	1994	2	00	45	150 000		3 333,33	
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00	55	190 000		3 454,55	
66 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	2012	2	03	56	56	213 000	3 818,57	3 803,57
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	11/02/2020	2006	2	03	48	49	175 000	3 680,34	3 571,43
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	18/09/2020	2006	2	00	47	47	174 000	3 686,44	3 702,13
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	13/04/2021	2006	2	00	47	176 000		3 744,68	
11 RUE MAURICE RAVEL	28/05/2020	2020	2	01	39	138 250		3 544,87	
188 AV DU CIMETIERE	30/04/2021	2018	3	01	60	60	230 000	3 832,69	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 188 396 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 156 364 € arrondi à 156 500 € soit 3007 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 156 500 € parking inclus

Prix plancher 151 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

14 rue J.P. Blanchard
Logt 7 - 17000 La Rochelle

Secteur Module

St Eloi
3807A07

Cave Stationnement Type Etage

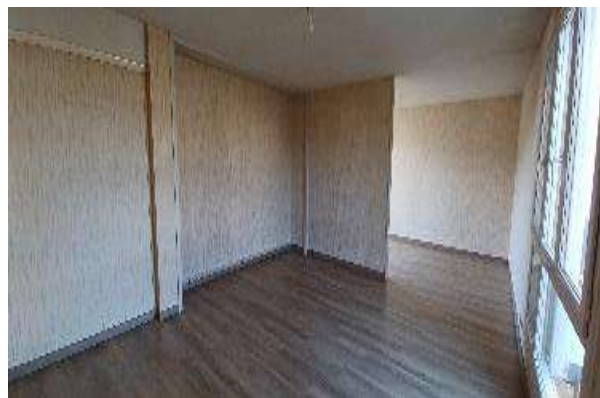
Numéro 7 lot 321
Pk numéro 101
T3 transformable en T4
1er

Année de construction : Surface habitable : Exposition : DPE :

1980
82 m²
NORD
D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

Réf de comparaison
prises en compte :

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3223 €/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
8 RUE DU MOULIN DES JUSTICES	17/11/2022	1971	4	01	80	73	245 000	3 046,51	3 356,16
10 RUE DU MOULIN DES JUSTICES	11/01/2023	1971	4	05	76	72	231 000	3 022,37	3 208,33
173 BD ANDRE SAUTEL	23/01/2023	1971	4	00		79	217 000		2 746,84
173 B BD ANDRE SAUTEL	01/08/2022	1971	4	02	97	93	231 000	2 384,89	2 483,87
12 RUE DU PHARO	16/05/2022	1960	4	02	66	63	205 000	3 093,87	3 253,97
12 RUE DU PHARO	20/07/2022	1960	4	01	63	63	185 000	2 935,11	2 936,51
12 RUE DU PHARO	25/08/2022	1960	4	00	63	63	180 000	2 849,45	2 857,14
12 RUE DU PHARO	13/09/2022	1960	4	02		63	185 000		2 936,51
140 AV DU CIMETIERE	20/09/2022	1970	4	00	61	60	313 900	5 162,83	5 231,67

Taux correctif

Prix estimé : 264 286 € soit 3223 € / m2

Prix minoré de 17% : 219 350 € arrondi à 219 500 € soit 2675 €/m2

Application d’une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l’infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

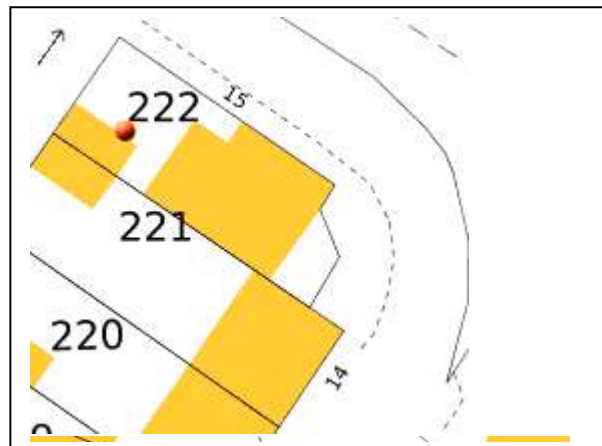
EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE

Soit un prix de vente de 219 500 € parking inclus

Prix plancher 214 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison
Situation	15 T.Gautier La Rochelle
Secteur	Laleu
Module	100115
Type	T3
Année de construction :	1964
Surface habitable :	52 M2
Exposition :	Nord- Ouest
DPE :	D
Garage :	Oui



PARCELLE BR 222 – 165 M2

Photos du bien



**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 2994 € / m2

LA ROCHELLE	46 RUE ROBERT DESNOS	02/10/2023	2003	4	382	89 235 000 2 640,45
LA ROCHELLE	48 RUE ROBERT DESNOS	26/09/2023	2003	4	454	89 235 000 2 640,45
LA ROCHELLE	50 RUE ROBERT DESNOS	15/09/2023	2003	4	424	88 203 000 2 306,82
LA ROCHELLE	9 SQ DES GRIVES	05/07/2023	1969	5	257	94 310 840 3 306,81
LA ROCHELLE	4 RUE GUY DE MAUPASSANT	24/11/2023	1964	4	401	67 205 000 3 059,70
LA ROCHELLE	8 RUE JEAN INDEKEU	07/08/2023	1972	4	201	77 275 000 3 571,43
LA ROCHELLE	30 AV D OSLO	08/09/2023	1964	4	332	72 166 201 2 308,34
LA ROCHELLE	6 SQ DES ROUGES GORGES	20/09/2023	1970	4	201	80 313 600 3 920,00
LA ROCHELLE	6 RUE VICTOR PECHON	18/09/2023	1973	5	294	91 291 000 3 197,80

Taux correctif

Prix estimé : 155 688 € soit 2994 €/m2

Prix minoré de 15% : 132 335 € arrondi à 132 500 € soit 2548 €/m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 132 500 €

Prix plancher 127 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

16 rue J.P. Blanchard
Logt 4 – 1er étage
17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3808A04

Cave

Numéro 4 lot 368

Stationnement

84

Type

T3

Etage

1er

Année de construction :

1980

Surface habitable :

70 m²

Exposition :

EST

DPE :

D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00		60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 943 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

18 rue J.P. Blanchard
Logt 9 – 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3809A09

Cave

Numéro 9 lot 424

Stationnement

Pk numéro 90

Type

T3

Etage

2ème

Année de construction :

1980

Surface habitable :

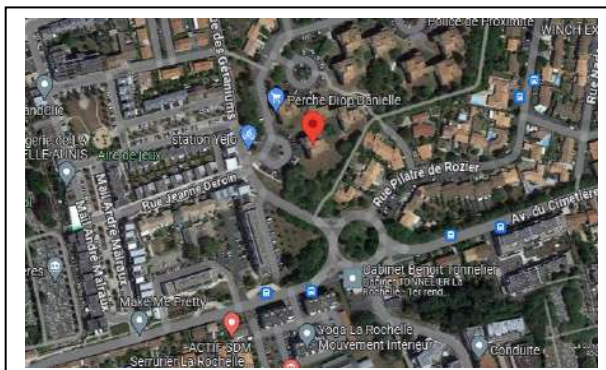
70 m²

Exposition :

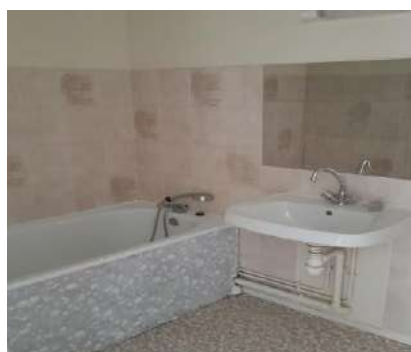
Nord

DPE :

D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

Réf de comparaison prises en compte :	Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2
---------------------------------------	--

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 798,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00		60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif	Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2 <u>Prix minoré de 17% : 195 943 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2</u> <i>Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.</i>
----------------	--

EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE	<u>Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus</u> Prix plancher 191 000 €
--	---

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

2 rue J.P. Blanchard
Logt 1 - La Rochelle

Secteur

ST ELOI

Module

3801A01

Cave

Numéro 1 lot 15

Stationnement

Pk numéro 11

Type

T1Bis transformable en T2

Etage

RDC avec jardin

Année de construction :

1980

Surface habitable :

51m²

Exposition :

Nord

DPE :

E



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3623€ / m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	17/09/2021	1994	2	00		45	150 000		3 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
66 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	2012	2	03	56	56	213 000	3 818,57	3 803,57
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	11/02/2020	2006	2	03	48	49	175 000	3 680,34	3 571,43
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	18/09/2020	2006	2	00	47	47	174 000	3 696,44	3 702,13
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	13/04/2021	2006	2	00		47	176 000		3 744,68
11 RUE MAURICE RAVEL	28/05/2020	2020	2	01		39	138 350		3 544,87
188 AV DU CIMETIERE	30/04/2021	2018	3	01	60	60	230 000	3 832,69	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 184 773 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 153 357 € arrondi à 153 500 € soit 3007 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

un prix de vente de 153 500 € parking inclus

Prix plancher 148 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

20 rue J.P. Blanchard
Logt 10 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3810A10

Cave

Numéro 10 lot 475

Stationnement

Pk numéro 107

Type

T3

Etage

2ème

Année de construction :

1980

Surface habitable :

70 m²

Exposition :

EST

DPE :

D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00		60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 943 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

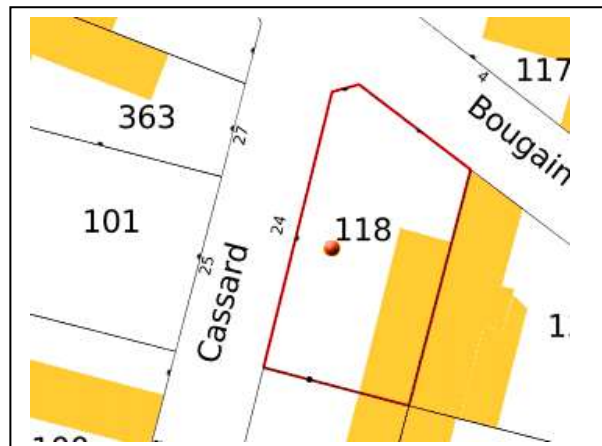
**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison
Situation	24 rue Cassard La Rochelle
Secteur	Saint-Maurice
Module	060924
Type	T3
Année de construction :	1934
Surface habitable :	62M2
Exposition :	Est
DPE :	D
Garage :	Non



PARCELLE CD 118 – 336 M2

Photos du bien



Réf de comparaison
prises en compte :

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au
logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3201 € / m2

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/ m²(€) Surface utile
LA ROCHELLE	26 AV DE BERNE	12/01/2023	1934	4	315	69	178 000	2 579,71
LA ROCHELLE	11 RUE CHARLES FROMENTIN	31/05/2023	1930	4	494	84	382 500	4 553,57
LA ROCHELLE	29 AV DES CORSAIRES	20/07/2023	1949	4	114	62	145 000	2 338,71
LA ROCHELLE	3 CRS DAME HILAIRE	11/04/2023	1934	3	361	51	117 000	2 294,12
LA ROCHELLE	11 T CRS DAME HILAIRE	27/09/2023	2021	2	108	50	234 900	4 698,00
LA ROCHELLE	16 RUE PRIMAUGUET	27/06/2023	1934	4	310	79	210 000	2 658,23
LA ROCHELLE	28 RUE PRIMAUGUET	09/11/2022	1934	4	338	69	185 000	2 681,16
LA ROCHELLE	27 RUE SUFFREN	20/12/2022	1933	4	253	85	375 000	4 411,76
LA ROCHELLE	9 RUE SURCOUFF	24/08/2023	1934	4	200	64	166 000	2 593,75

Taux correctif

Prix estimé : 198 462 € soit 3201 €/m2

Prix minoré de 10% : 178 616 € arrondi à € soit 179 000€/ 2887m2

Le prix est minoré de 10% car la parcelle est plus grande que les biens vendus
antérieurement.

EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE

Un prix de vente de 179 000 €

Prix plancher 174 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

35 Résistance logt 4
17000 La Rochelle

Secteur

Mireuil

Module

3111EO4

Cave

Numéro 4 lot 94

Stationnement

Stationnement collectif

Type

T4

Etage

1er

Année de construction :

1970

Surface habitable :

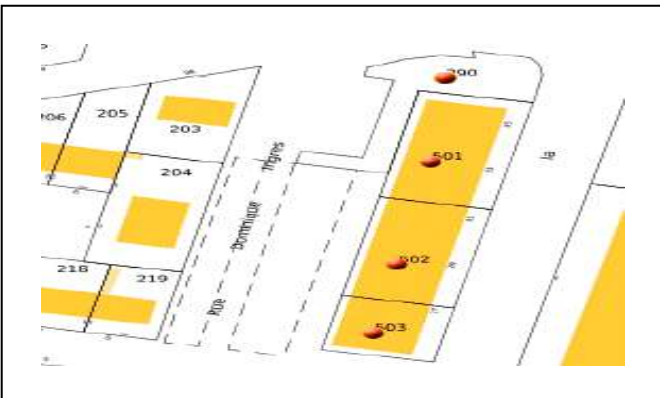
75 m2

Exposition :

EST/OUEST

DPE :

C



Cadastre BY501-502-503

Photos du bien



Réf de comparaison prises en compte :	Le bien est estimé via le site « impôts. Gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 2068€/m2																																																																																																								
<table><tr><th>Plan</th><th>Dept</th><th>Commune</th><th>Adresse</th><th>Date vente</th><th>Année construct.</th><th>Nb Pièces</th><th>N° etg</th><th>Surface Carrez(m²)</th><th>Surface utile(m²)</th><th>Prix(€)</th><th>Prix/m²(€) Surface Carrez</th><th>Prix/m²(€) Surface utile</th></tr><tr><td>1</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>2 RUE EDMEE BOUCHARDON</td><td>19/12/2022</td><td>1965</td><td>4</td><td>02</td><td></td><td>79</td><td>182 500</td><td></td><td>2 310,13</td></tr><tr><td>2</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>6 RUE EDMEE BOUCHARDON</td><td>18/11/2022</td><td>1965</td><td>4</td><td>01</td><td></td><td>71</td><td>118 000</td><td></td><td>1 661,97</td></tr><tr><td>3</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>2 PAS DE L EUROPE</td><td>28/11/2023</td><td>1978</td><td>4</td><td>12</td><td></td><td>79</td><td>147 000</td><td></td><td>1 860,76</td></tr><tr><td>3</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>20 PAS DE L EUROPE</td><td>09/11/2023</td><td>2003</td><td>4</td><td>05</td><td></td><td>87</td><td>172 000</td><td></td><td>1 977,01</td></tr><tr><td>2</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>6 RUE FRANCOIS RUDE</td><td>28/07/2023</td><td>1966</td><td>4</td><td>01</td><td></td><td>71</td><td>113 000</td><td></td><td>1 591,55</td></tr><tr><td>2</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>4 RUE JEAN BAP CARPEAUX</td><td>21/03/2023</td><td>1967</td><td>4</td><td>04</td><td></td><td>71</td><td>158 000</td><td></td><td>2 225,35</td></tr><tr><td>4</td><td>17</td><td>LA ROCHELLE</td><td>9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND</td><td>09/10/2023</td><td>1976</td><td>4</td><td>01</td><td></td><td>82</td><td>234 000</td><td></td><td>2 853,66</td></tr></table>		Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile	1	17	LA ROCHELLE	2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13	2	17	LA ROCHELLE	6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97	3	17	LA ROCHELLE	2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76	3	17	LA ROCHELLE	20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01	2	17	LA ROCHELLE	6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55	2	17	LA ROCHELLE	4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35	4	17	LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66
Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile																																																																																													
1	17	LA ROCHELLE	2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13																																																																																													
2	17	LA ROCHELLE	6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97																																																																																													
3	17	LA ROCHELLE	2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76																																																																																													
3	17	LA ROCHELLE	20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01																																																																																													
2	17	LA ROCHELLE	6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55																																																																																													
2	17	LA ROCHELLE	4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35																																																																																													
4	17	LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66																																																																																													
Taux correctif	Prix estimé sur la fourchette moyenne : 155 100 € soit 2068 €/m2 <u>Prix minoré de 15% : 131 835 € arrondi à 132 000 € soit 1760 €/m2</u>																																																																																																								
EVALUATION DETERMINATION PRIX DE VENTE	<u>Un prix de vente de 132 000 €</u> Prix plancher 127 000 €																																																																																																								

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

6 rue J.P. Blanchard
Logt 2 – La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3802A02

Cave

Numéro 2 lot 116

Stationnement

Pas de stationnement

Type

STUDIO

Etage

RDC avec jardin

Année de construction : 1980

Surface habitable : 38 m²

Exposition : Nord

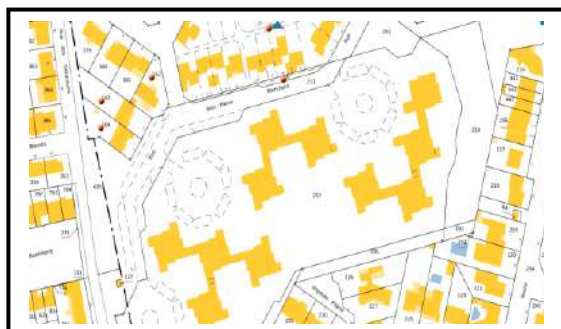
DPE : E



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

Réf de comparaison
prises en compte :

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 4024 € / m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
25 RUE DE DOMPIERRE	01/06/2023	1979	1	01		23	112 500		4 891,30
25 RUE DE DOMPIERRE	28/09/2023	1979	1	01	23	24	93 500	4 004,28	3 895,83
25 RUE LALO	14/06/2023	1995	1	00	28	36	125 000	4 481,89	3 472,22
8 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	26/09/2022	2007	1	02	34	36	138 000	4 058,82	3 833,33
8 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	31/01/2023	2007	1	01		32	135 000		4 218,75
9 AV DU CIMETIERE	03/07/2023	1880	1	00	32	30	115 000	3 627,76	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 152 912 € soit 4024 €/m2

Prix minoré de 17% : 126 920 € arrondi à 127 000 € soit 3340 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infructuosité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE

Soit un prix de vente de 127 000 €

Prix plancher 122 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

6 rue J.P. Blanchard
Logt 3 – La Rochelle

Secteur

ST ELOI

Module

3802A03

Cave

Numéro 3 lot 117

Stationnement

Pk numéro 21

Type

T4

Etage

RDC avec jardin

Année de construction :

1980

Surface habitable :

82 m²

Exposition :

Ouest

DPE :

D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3223 €/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
8 RUE DU MOULIN DES JUSTICES	17/11/2022	1971	4	01	80	73	243 000	3 046,51	3 356,16
10 RUE DU MOULIN DES JUSTICES	11/01/2023	1971	4	05	76	72	231 000	3 022,37	3 208,33
173 BD ANDRE SAUTEL	23/01/2023	1971	4	00		79	217 000		2 746,84
173 B BD ANDRE SAUTEL	01/08/2022	1971	4	02	97	93	231 000	2 384,89	2 483,87
12 RUE DU PHARO	16/05/2022	1960	4	02	66	63	205 000	3 093,87	3 253,97
12 RUE DU PHARO	20/07/2022	1960	4	01	63	63	185 000	2 935,11	2 936,51
12 RUE DU PHARO	25/08/2022	1960	4	00	63	63	180 000	2 849,45	2 857,14
12 RUE DU PHARO	13/09/2022	1960	4	02		63	185 000		2 936,51
140 AV DU Cimetiere	20/09/2022	1970	4	00	61	60	313 900	5 162,83	5 231,67

Taux correctif

Prix estimé : 264 286 € soit 3223 € / m2

Prix minoré de 17% : 219 350 € arrondi à 219 500 € soit 2675 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

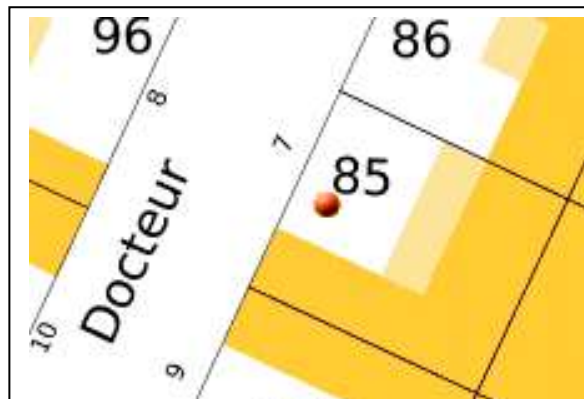
**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 219 500 € parking inclus

Prix plancher 214 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison
Situation	7 Rue du docteur Grancher La Rochelle
Secteur	Tasdon
Module	090207/2009
Type	T4
Année de construction :	1925
Surface habitable :	62M2
Exposition :	Ouest
DPE :	E
Garage :	Non



PARCELLE DP 85 – 170 M2

Photo du bien



Réf de comparaison
prises en compte :

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au
logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 4164 € / m2

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/ m²(€) Surface utile	D
LA ROCHELLE	2 RUE ALEXANDRE RIBOT	24/08/2023	1928	4	163	67	191 000	2 850,75	
LA ROCHELLE	8 RUE FRANCOIS ARAGO	15/02/2023	1978	4	220	75	160 000	2 133,33	
LA ROCHELLE	63 RUE DES FRENES	19/06/2023	1957	5	272	76	350 000	4 605,26	
LA ROCHELLE	25 RUE JACQUARD	08/09/2023	1906	3	157	70	167 990	2 399,86	
LA ROCHELLE	22 RUE JEHAN MERICHON	17/11/2023	1932	3	142	60	290 000	4 833,33	
LA ROCHELLE	26 RUE LEVERRIER	31/07/2023	1926	3	205	85	295 000	3 470,59	
LA ROCHELLE	26 RUE LEVERRIER	02/10/2023	1926	3	205	85	415 000	4 882,35	
LA ROCHELLE	63 RUE DES MATHIAS	30/10/2023	1932	4	672	75	400 000	5 333,33	
LA ROCHELLE	19 B RUE ROY-ROCHET	24/01/2023	2000	4	158	76	454 000	5 973,68	
LA ROCHELLE	1 RUE SAVORGNIAN DE BRAZZA	05/12/2023	1962	4	215	72	371 551	5 160,43	

Taux correctif

Prix estimé sur la fourchette basse : 258 168 € soit 4164 € /m2

Prix minoré de 15% : 219 443 € arrondi à 219 500 € soit 3540 € /m2

EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE

Un prix de vente de 219 500 €

Prix plancher 214 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Maison

Situation 8 rue Cassard
La Rochelle

Secteur Saint-Maurice
Module 060908
Type T3

Année de construction : 1934
Surface habitable : 78 M2
Exposition : Sud-Ouest
DPE :

Garage : Non



PARCELLE CD 126 – 260 M2

Photos du bien



Réf de comparaison
prises en compte :

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3201 € / m2

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/ m²(€) Surface utile
LA ROCHELLE	26 AV DE BERNE	12/01/2023	1934	4	315	69	178 000	2 579,71
LA ROCHELLE	11 RUE CHARLES FROMENTIN	31/05/2023	1930	4	494	84	382 500	4 553,57
LA ROCHELLE	29 AV DES CORSAIRES	20/07/2023	1949	4	114	62	145 000	2 338,71
LA ROCHELLE	3 CRS DAME HILAIRE	11/04/2023	1934	3	361	51	117 000	2 294,12
LA ROCHELLE	11 T CRS DAME HILAIRE	27/09/2023	2021	2	108	50	234 900	4 698,00
LA ROCHELLE	16 RUE PRIMAUGUET	27/06/2023	1934	4	310	79	210 000	2 658,23
LA ROCHELLE	28 RUE PRIMAUGUET	09/11/2022	1934	4	338	69	185 000	2 681,16
LA ROCHELLE	27 RUE SUFFREN	20/12/2022	1933	4	253	85	375 000	4 411,76
LA ROCHELLE	9 RUE SURCOUFF	24/08/2023	1934	4	200	64	166 000	2 593,75

Taux correctif

Prix estimé : 249 678 € soit 3201 €/m2

Prix minoré de 15% : 212 226 € arrondi à 212 000 € soit €/2718 m2

EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE

Un prix de vente de 212 000 €

Prix plancher 207 000 €

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 14 FEVRIER 2024

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 Avenant à la convention de partenariat entre l'ALPMS et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Date de convocation : 19 janvier 2024		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Madame GILLE Bérangère ne prend part au vote s'estimant en situation de conflit d'intérêts s'abstient du processus de décision.

Visas

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

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

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

Vu la délibération du bureau du 22 juin 2022 fixant la contribution de l'Office à l'Agence Locale de Prévention et de Médiation sociale ;

Exposé des motifs

Dans le cadre d'une convention pluriannuelle (annexe 1), l'Office participe au financement l'ALPMS en accordant une subvention de fonctionnement aux services de médiation sociale d'un montant de 45 000 €.

Considérant que la conjoncture actuelle fait état d'une inflation élevée et les frais de fonctionnement de l'Agence Locale de Prévention et de Médiation sociale sont fortement impactés. Nous avons été sollicités ainsi que les autres partenaires institutionnels pour revoir à la hausse notre participation financière afin de permettre à l'Agence d'assurer la continuité de son activité.

..\\CONVENTION ALPMS.pdf

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser une augmentation de la participation de l'Office de 5% soit de porter sa subvention annuelle à 47 250 € à compter de 2024.
- d'autoriser la rédaction d'un avenant tenant compte de cette augmentation.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

La Rochelle le, 28/04 2022

Association loi 1901
Siret 42310040300025
Reconnue d'intérêt général

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'ALPMS

et L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ENTRE-LES SOUSSIGNES

Monsieur Frédéric LECLERC

Directeur Général de L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE **D'UNE PART,**

ET

Monsieur Yves DUSON

Président de l'ALPMS D'AUTRE PART,

Dans le cadre d'une convention pluriannuelle, la Communauté d'Agglomération participe au financement de l'ALPMS (Agence Locale de Prévention de Médiation Sociale) en accordant chaque année une subvention globale de fonctionnement aux services de médiation sociale.

En accord avec les soussignés, il a été convenu que les bailleurs accompagnent financièrement le service de jour et de nuit de l'ALPMS dispositif de médiation sociale de l'Agglomération de La Rochelle. Cette participation s'inscrit dans le cadre d'un partenariat avec la CDA de La Rochelle.

Le service des correspondants de nuit est organisé pour renforcer la qualité de vie résidentielle au bénéfice des habitants de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Son principe est celui de la solidarité sociale d'un quartier dans sa totalité ou d'une commune de la Communauté d'Agglomération Rochelaise au bénéfice des habitants qui souffrent de situations perturbantes, d'un environnement agressif ou de troubles liés à la solitude.

Plus largement le service participe à la paisibilité des quartiers prioritaires de la Politique de la ville et à la cohésion sociale à l'échelle de l'agglomération.

I - OBJET

Il se développe à partir des 4 principes complémentaires suivants :

Habitants, acteurs de quartier, partenaires des collectivités, institutions, organismes des administrations d'Etat, Bailleurs sociaux, Bailleurs privés, Syndics de copropriétés. :

- o s'associent ensemble à ce service dans un mouvement de solidarité sociale urbaine,
- o s'engagent à conjuguer leurs efforts autour d'une démarche QUALITE des services,
- o coopèrent dans le cadre d'une rencontre annuelle.
- o s'emploient à faciliter la bonne articulation entre les activités des correspondants de nuit et des agents de médiation sociale d'une part, et les activités développées par les autres services et acteurs de la vie de quartier et des communes de la C.D.A. au titre de leurs compétences respectives dans les domaines sociaux, éducatifs, santé, sécurité, urbanisme et habitat, actions socioculturelles et justice d'autre part.

Le partenariat entre l'ALPMS et L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE s'articule autour des trois axes suivants :

- 1) Une intervention articulée de manière complémentaire à l'action des équipes de médiation de L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE à travers un service disponible pour les locataires :
De Jour de 9 h à 19 h du lundi au vendredi, le samedi et les jours fériés de 14 h à 19 h.
De nuit du lundi au dimanche de 19 h à 2 h y compris les jours fériés.
- 2) Des actions de prévention des agents de médiation sociales et des correspondants de nuit concentrées sur les Quartiers de la Politique de la Ville.
- 3) Une action de terrain conduite au contact direct des locataires visant à privilégier la veille sociale et les actions préventives.

Ce partenariat repose d'une part sur une étroite collaboration entre les équipes de l'ALPMS et de L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE afin de veiller à l'adaptation du discours aux locataires (référence au règlement intérieur, dispositifs en cours).

D'autre part l'ALPMS produira un rapport hebdomadaire des actions quantifiées et qualifiées, afin d'assurer le suivi rapproché des enjeux de qualité de vie, de vivre ensemble, de lien social.

3, rue Jean-Baptiste Charcot, 17000 La Rochelle - tél 05 46 41 32 32 - fax 05 46 44 73 12 - mail : contact@alpms.fr

u

Les missions

Les missions sont structurées autour des pôles complémentaires suivants :

1- La médiation sociale de proximité, par la régulation, le traitement, l'information ou l'orientation.

En cas de troubles avérés et durables, ou de conflits de voisinage créateurs de nuisances collectives, leur dialogue visera à recréer de la quiétude sociale. Si nécessaire, ils rétabliront les contacts avec les services compétents.

2 - Veille résidentielle

En direction des biens et du patrimoine public d'une part, des résidences et des propriétés de L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE d'autre part, Les agents de médiation sociale et les correspondants de nuit, par leur vigilance itinérante, assureront une prévention sociale globale sous les deux aspects suivants :

- Le signalement des dysfonctionnements et anomalies graves susceptibles d'engendrer la dangerosité des lieux ou d'entraver leur fonctionnement ordinaire.
- Le maintien d'une bonne habitabilité des parties collectives en intervenant directement ou en lien avec les correspondants des partenaires signataires, pour réduire les transgressions, dégradations ou comportements abusifs d'habitants ou de tiers qui porteraient dommage ou atteinte manifeste à la qualité de la vie résidentielle et aux utilisations habituelles des espaces collectifs.

3 - Prévention sociale

La présence itinérante des agents de médiation sociale et des correspondants de nuit leurs fonctions de veille, de médiation ou d'aide sont autant de moyens pour assurer une action préventive en direction de la petite délinquance. Cette action ne comporte pas un pouvoir de coercition qui appartient aux seuls services de Police. Elle privilégie dans ses missions ordinaires les outils de la médiation sociale et d'aide de personnes en difficulté, dans le cas de troubles mettant en danger la santé physique des personnes, ou l'intégrité des meubles ou immeubles. Dans leur zone de compétences, Les agents de médiation sociale et les correspondants de nuit ont la faculté, après appréciation des risques, de saisir directement les services de sécurité. En l'absence de services éducatifs ou de services sociaux habilités à intervenir, les correspondants de nuit transmettent les situations rencontrées aux Agents de Médiation Sociale qui informent les partenaires compétents.

La transmission d'informations liées à ces situations s'effectuera dans le respect strict des obligations légales de déontologie qui réglementent ces communications.



Les correspondants de nuit sont astreints pour l'ensemble de leur fonction au strict secret professionnel.

4 - l'organisation

Le service, dont la gestion est confiée à l'ALPMS (Agence Locale de Prévention et de Médiation Sociale), repose sur la présence d'équipes mobiles constituées au minimum trois personnes la nuit et de deux personnes le jour, sur tout le territoire de l'agglomération rochelaise à l'exception de l'hypercentre de la commune de La Rochelle.

Le document joint à la présente convention précise la zone géographique de non intervention de l'ALPMS.

Rencontre annuelle des partenaires de l'ALPMS

Chaque année l'ALPMS organisera, dans le premier trimestre, une réunion à laquelle participeront tous les partenaires en convention avec l'ALPMS :

La CDA de La Rochelle

L'Etat

L'OPHLM CDA

La SA IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Habitat 17

La SA NOALIS

La SA HLM Erilia

Les partenaires à venir, signataires d'une convention avec l'ALPMS.

Cette réunion aura pour objet l'analyse des interventions de l'ALPMS et de définir une stratégie commune en vue d'améliorer la qualité de vie résidentielle au bénéfice des habitants de l'Agglomération de La Rochelle.

Au préalable chaque partenaire recevra le bilan annuel des actions de l'ALPMS le concernant.

Suivi des interventions

L'ALPMS communiquera chaque fin de semaine, à la personne désignée par L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, le relevé des interventions des correspondants de nuit et des agents de médiation sociale. Le relevé décrira la nature, les lieux et le résultat des interventions.

Dans le respect de la charte de déontologie des correspondants de nuit et des agents de médiation sociale le relevé ne comportera aucun nom.

Toutefois le partage de l'information concernant les situations préoccupantes s'effectuera oralement chaque fois que nécessaire avec les représentants désignés par la L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE.

W

Cellule opérationnelle :

En cas de situations graves (tensions sur les quartiers), de situations complexes dépassant le cadre de la médiation, des techniciens désignés par les partenaires en convention avec l'ALPMS concernés par ces situations se réuniront pour tenter de trouver des solutions.

La cellule opérationnelle se réunira chaque fois que nécessaire.

II - PROMOTION DU SERVICE DE MEDIATION SOCIALE AUPRES DES LOCATAIRES.

L'ALPMS, en collaboration avec les organismes bailleurs, est chargée d'informer les locataires sur le contenu, les possibilités offertes et les conséquences du service, soit par courrier, soit en organisant des réunions d'information en liaison avec les associations de locataires.

III - MODALITES DE FINANCEMENT DU SERVICE

La participation financière annuelle de L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE est forfaitaire.

L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE s'engage à verser, chaque année selon les modalités suivantes, la somme de **45 000 €** à l'ALPMS.

L'ALPMS percevra 50% de la participation au plus tard le 15 mai, le solde au 1^{er} juillet.

Dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice budgétaire de l'année précédente, l'ALPMS communiquera à L'OFFICE PUBLIC H.L.M. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE un compte rendu financier ainsi que tout autre document comptable ou financier qu'elle demandera.

IV - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour une durée de 36 mois soit du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2024.

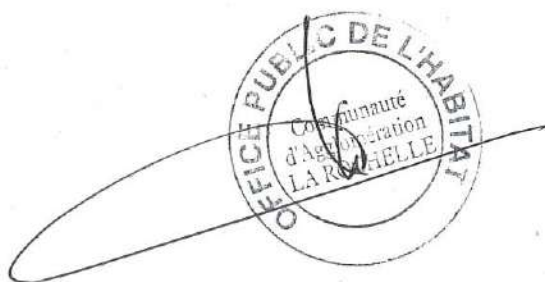
V - RESILIATION DE LA CONVENTION

Enfin, il pourra être mis fin, à la présente convention par l'une ou l'autre des parties, et en l'occurrence si l'un des éléments substantiels manquait à la bonne exécution de la convention. La convention sera résiliée suivant un préavis de 6 mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'échéance de la convention.

Monsieur Frédéric LECLERC

Directeur Général de L'OFFICE PUBLIC H.L.M.

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE



Monsieur Yves DUSON,

Président de l'A.L.P.M.S.

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 14 FEVRIER 2024

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 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts
réhabilitation bat 32 et 33 Port Neuf La Rochelle**

Date de convocation : 19 janvier 2024		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 n°5 en date du 16 décembre 2021 venant valider le bilan d'investissement prévisionnel de la réhabilitation des bâtiments 32-33 du quartier de Port Neuf à la Rochelle.

Vu la délibération du Bureau n°3 en date du 17 janvier 2023 venant autoriser la réalisation d'un emprunt auprès du Crédit Agricole pour financer la réalisation de réhabilitations en multisites à la Rochelle.

Exposé des motifs

Les bâtiments 32-33 ont été mis en service en 1971. Ils sont situés rue de la Vendée. Ils sont actuellement composés de 12 logements collectifs chacun, soit un total de 24 logements. Très peu de travaux d'amélioration ont été réalisés jusqu'à présent sur ces bâtiments, que ce soit dans les parties communes ou les parties privatives.

Le programme des travaux prévoit :

- **Une réhabilitation thermique**
- **Une réhabilitation sanitaire** des pièces humides par la mise en œuvre d'eau chaude sanitaire, le remplacement des sanitaires, ainsi qu'une intervention électrique.
- **Les aménagements et embellissements des abords de la résidence, des parties communes et des logements**
- **La ré individualisation des balcons et la création d'un local à vélos.**

Les travaux ont débuté en juillet 2023 pour une durée de 15 mois.

Le prix de revient actualisé est le suivant :

TOTAL DEPENSES	TTC	%
Travaux	1 550 830 €	91 %
Honoraires	160 294 €	9 %
TOTAL	1 711 124 €	100%

Le plan de financement actualisé est le suivant :

TOTAL RECETTES	TTC	%
Prêt à la réhabilitation PAM CDC	674 455 €	39 %
Prêt Crédit Agricole taux fixe	780 000 €	46 %
Fonds propres	256 669 €	15 %
TOTAL	1 711 124 €	100%

AUGMENTATION LOYER : Madame la Présidente informe le Bureau que, dans un souci d'équilibre financier, cette réhabilitation nécessite d'appliquer une augmentation de loyer de 5% par an sur six ans à compter de la fin des travaux, dans la limite du plafond réglementaire et des conditions prévues par la loi.

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

- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- solliciter les financements,
- faire appliquer les augmentations de loyers décrites ci-dessus,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

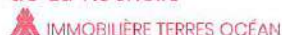
LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-RAGNOUX







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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20240214-BU24021405_5-DE
Reçu le 15/02/2024

**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 14 FEVRIER 2024

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 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts
construction résidence étudiante ARPHEJ Les Minimes La Rochelle**

Date de convocation : 19 janvier 2024		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°11 du 24 mars 2022 portant validation de la nomination d'un jury dans le cadre du projet de construction de l'extension du parc de la Francophonie ;

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

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

Vu le marché signé avec Bouygues Construction en date du 02/05/2023

Vu la délibération du Bureau du 21 juin 2023 n°8 – portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération ;

Exposé des motifs

Par délibérations du Bureau en date du 24 mars 2022 et du Conseil d'Administration du 18 mai 2022, ces instances ont approuvé le lancement de l'opération.

Le bilan d'investissement prévisionnel a été validé par délibération du Bureau en date du 29 mars 2023.

Selon le planning prévisionnel, les travaux devraient démarrer en mars 2024 pour une durée de 17 mois.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 846 578 €	10 %
Travaux	15 221 485 €	82 %
Honoraires	1 594 356 €	8 %
Total	18 662 419 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention DDTM (17 200 €/PLAI)	395 600 €	2 %
Subvention CDA Production (3 000 €/PLUS – PLAI et 2 000 €/PLS)	438 000 €	2 %
Subvention Conseil départemental (3 500 /PLUS-PLAI)	203 000 €	1 %
Subvention Région Nouvelle Aquitaine – Résidence Etudiante	650 000 €	5 %
Subvention Région Nouvelle Aquitaine – Résidence Sociale jeunes	290 000 €	
Prêt Action logement résidence sociale jeunes	200 000 €	1 %

Prêt Action logement résidence étudiante	104 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	12 478 184 €	67 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	1 403 635 €	8 %
Contribution financière de l'ARHPEJ à l'investissement	2 500 000 €	13 %
Total	18 662 419 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

ANNEXE A LA DELIBERATION N°5

Pour le financement de cette opération, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de 13 881 819 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	2 726 267 €
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	314 441 €
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)

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 %.

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	1 198 210 €
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	186 278 €
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	6 097 681 €
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	2 546 026 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	902 916 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20240214-BU24021406_6-DE
Reçu le 15/02/2024

**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 14 FEVRIER 2024

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 prévisionnel et réalisation emprunts PSLA
Opération VEFA OCAR La Rochelle**

Date de convocation : 19 janvier 2024		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 la délibération du Bureau n°4 en date du 29 mars 2023 portant actualisation et fixation des prix de vente des 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 25 octobre 2023 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts locatifs sociaux de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 23 novembre 2023 portant actualisation de la fixation des prix de vente des 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE signé le 19 décembre 2023.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 23 mars 2023, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel puis dans sa séance du 23 novembre 2023, l'actualisation de la fixation des prix de vente maximums de l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA sur la commune de LA ROCHELLE, Résidence « OCAR » à la suite de la modification du zonage « A/B/C » de la commune.

L'acte d'acquisition des logements a été signé le 19 décembre 2023 au prix convenu.

Les logements PSLA seront financés en totalité par un prêt bancaire sur la base des prix de vente. Ce prêt sera remboursé par l'Office au fur et à mesure des levées d'option par les locataires-accédants durant les 2 années après la mise en service des logements.

Après analyse des offres reçues, celle de la Caisse d'Epargne a été retenue avec ces caractéristiques :

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux révisable
Montant de l'emprunt	4 085 000 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 1 %, soit 4.95 % à ce jour <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Durée de la phase d'amortissement	2 ans
Taux d'intérêt phase d'amortissement	Euribor 3 mois + 1%, soit 4.95 % à ce jour <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	In fine
Frais de dossier	0,10%
Garantie	100% collectivité
Remboursement anticipé du capital	Possible à chaque échéance moyennant un préavis de 30 jours calendaires Pas d'indemnité ni de commissions si le remboursement est issu de la vente d'un bien (levée d'option) Dans les autres cas paiement d'une indemnité égale à 5% du capital restant dû

Délibération

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

- signer seul les Contrat 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,
- 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.
- 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 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 14 FEVRIER 2024

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 Présentation du bilan investissement prévisionnel Opération AITRIA 4 logements en
VEFA LLI à Aytré**

Date de convocation : 19 janvier 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Exposé des motifs

La société immobilière EDOUARD DENIS a proposé à l'Office d'acquérir 4 logements locatifs intermédiaires en VEFA dans son opération de construction 9 logements individuels avec garage, intitulée « Aitria » située rue de l'Yser à Aytré (zone A).

Le logement locatif intermédiaire est un chaînon manquant entre le logement locatif social et le logement locatif privé. Dispositif principalement déployé en zone tendue, il permet notamment de répondre aux besoins des classes moyennes, travailleurs et jeunes actifs.

Cette offre au loyer plafonné est à la fois un gage de mixité sociale et de fluidité du parcours résidentiel : de nombreuses collectivités en zone tendue s'appuient sur le logement intermédiaire pour maintenir ou faire revenir les classes moyennes dans les centres-villes.

Au regard des plafonds de ressources fixés réglementairement, le logement intermédiaire est accessible à près de 85 % de la population française.

Au 1^{er} janvier 2024 en zone A, le plafond du loyer de base LLI s'établit à 14.03€/m² de SU.

Les travaux débuteront au mois de mars 2024 pour une livraison prévue au 2eme trimestre 2025.

La surface habitable prévisionnelle globale est de 390.60 m², pour une surface utile de 404 m².

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 620€ HT /m² de surface habitable pour une SH de 390.60 m², ainsi que 4 cuisines au prix de 3 000€ HT chacune, soit un montant total de 1 425 972 € HT.

L'Office conditionne l'acquisition de ces logements locatifs intermédiaires par le respect des modalités d'octroi de la fiscalité réduite à 10% et du crédit d'impôt de 20 ans.

En cas de levée de la réserve mentionnée ci-dessus sur la base de justificatifs probants, le contrat de réservation des logements puis l'acte d'acquisition seront signés prochainement.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	544 379 €	34 %
Travaux	1 024 190 €	64 %
Honoraires et imprévus	34 996 €	2 %
Total	1 603 565 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	738 473 €	46 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	544 379 €	34 %
Fonds propres	320 713 €	20 %
Total	1 603 565 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 14 FEVRIER 2024

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 Adhésion au contrat assurance groupe statutaire du Centre de Gestion.

Date de convocation : 19 janvier 2024		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 général de la fonction publique, notamment l'article L.452-40.

Vu le Décret n°86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 de la Loi n°84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les Centres de Gestion pour le compte des collectivités locales et établissement territoriaux ;

Exposé des motifs

La Présidente du Conseil d'administration expose :

- L'opportunité pour l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle de pouvoir souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents comme réalisé sur les 4 dernières années (délibération du 20 novembre 2020) ;
- Que le Centre de Gestion peut souscrire un tel contrat, en mutualisant les risques.

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle souhaite charger le Centre de Gestion de négocier un contrat groupe ouvert à adhésion facultative auprès d'une entreprise d'assurance agréée, et se réserverait la faculté d'y adhérer. Cette démarche peut être entreprise par plusieurs collectivités locales intéressées.

Ces conventions devront couvrir tout ou partie des risques suivantes :

- **Agents affiliés à la CNRACL :**
Décès, accident du travail- maladie professionnelle, maladie ordinaire, longue maladie/longue durée, maternité-paternité et accueil de l'enfant-adoption,
- **Agents affiliés à l'IRCANTEC :**
Accident du travail-maladie professionnelle, maladie ordinaire, maladie grave, maternité-paternité et accueil de l'enfant-adoption

Pour chacun de ces catégories d'agents, les assureurs consultés devront pouvoir proposer à l'Office une ou plusieurs formules.

Ces conventions devront également avoir les caractéristiques suivantes :

- . Durée du contrat : 4 ans à effet du 01^{er} janvier 2025
- . Régime du contrat : capitalisation

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser le Centre de gestion à négocier un contrat groupe ouvert à adhésion facultative auprès d'une entreprise d'assurance agréée, et se réserve la faculté d'y adhérer.

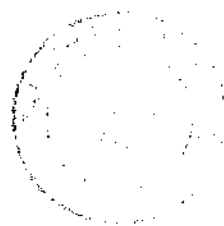
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 14 Février 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX







Centre de gestion de la fonction publique
territoriale de la Charente-Maritime



Le Président du Centre de Gestion,

Madame la Présidente
OPHLM CDA DE LA ROCHELLE
2 avenue de Varsovie
CS 10555
17023 LA ROCHELLE CEDEX 1

Affaire suivie par Karine GAUTRONNEAU

Tél : 05.46.27.47.00

Courriel : assurances.groupe@cdg17.fr

La Rochelle, le 31 janvier 2024

Objet : Mise en concurrence du contrat groupe
d'assurance des risques statutaires du personnel

Pièce(s) jointe(s) : Modèle de délibération
Modèle de lettre d'intention

Madame la Présidente et Chère Collègue,

Votre établissement est actuellement adhérente à notre contrat d'assurance groupe garantissant les risques financiers encourus par votre structure en cas de décès, d'invalidité, d'incapacité et d'accidents (imputables ou non au service) de vos personnels, et je vous remercie une nouvelle fois pour la confiance accordée à mes services.

Le contrat actuel du Centre de Gestion arrive à terme le 31 décembre 2024. Par conséquent, nous le remettons en concurrence en application de l'article L. 452-40 du code général de la fonction publique et du Code de la commande publique.

Le point de départ de la procédure consiste à vous demander de nous confier, par délibération, le soin de nous déléguer la passation d'un contrat d'assurance groupe couvrant les obligations statutaires.

Ceci n'est pas un engagement ferme et vous gardez la possibilité de ne pas signer le certificat d'adhésion au contrat si les conditions obtenues au final ne vous convenaient pas.

Je vous prie de bien vouloir me retourner **avant le 8 mars prochain** votre délibération accompagnée de la lettre d'intention selon le modèle joint.

Je me permets d'appeler spécialement votre attention sur le fait qu'au 31 décembre 2024, le contrat actuel cessera ses effets. Faute d'intervention pour votre compte dans le nouveau contrat, votre collectivité ne serait alors plus assurée. Ceci implique qu'il est impératif que vous nous fassiez parvenir les éléments demandés dans le délai imparti.

Je dois en effet organiser la consultation le plus rapidement possible, afin que le marché puisse être attribué cet été et que vous puissiez prendre votre décision sereinement.

Me tenant à votre disposition pour tout élément d'information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente et Chère Collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Le Président,


Alexandre GRENOT