

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 1 Approbation du compte rendu analytique du Bureau du 14 Février 2024

Date de convocation : 16 Février 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

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 ;

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 14 Février 2024.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**BUREAU
DU 14 FEVRIER 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 14 FEVRIER 2024 à 9 H 00

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 24 Janvier 2024

QUESTIONS D'ACTUALITES

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DRC)

2° Ventes du Patrimoine 2024 : Validation des prix

3° Avenant à la Convention de partenariat entre l'ALPMS et l'Office Public de l'Habitat

DIRECTION FINANCIERE (DF)

4° Actualisation bilan investissement prévisionnel et réalisation emprunts réhabilitation bat 32-33 Port-Neuf La Rochelle

5° Actualisation bilan investissement prévisionnel et réalisation emprunts construction résidence étudiante ARPHEJ La Rochelle

6° Actualisation bilan investissement prévisionnel et réalisation emprunts PSLA Opération OCAR La Rochelle

7° Présentation du bilan investissement prévisionnel Opération VEFA ATRIA LLI à Aytré

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE (DAG)

8° Adhésion au contrat groupe d'assurance statutaire du centre de gestion

Madame la Présidente ouvre la séance à 9 H 10

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

Visas

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

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

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

Délibération

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

Compte-rendu analytique du bureau du 24 Janvier 2024.pdf

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

QUESTIONS D'ACTUALITES

Le Directeur Général présente les actualités

Comité exécutif du 24 Janvier 2024 : soutenabilité du FNAP
comité executif du 24 janvier 2024 soutenabilité du FNAP.pdf

Définition des limites des quartiers prioritaires de la Ville de La Rochelle

75_17_QN01701M Mireuil.pdf

75_17_QN01702M VLS.pdf

75_17_QN01707M Port Neuf.pdf

3 liste des communes correspondant au perimetre géographique observe cle51a8fa.pdf

33_DVI_OPH_DESIGNATION.PDFPPT CA 31 janvier 2024.pdf

Monsieur CANCELEDDA présente l'analyse des DPE effectués sur le patrimoine des logements collectifs de l'Office

\\ZAADIG\Commun\Documents partagés de travail\DPE COLLECTIFS
2023_2024\Présentation DPE collectifs.pptx

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

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.

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.

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 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.

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.

DIRECTION FINANCIERE

**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.

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 %

Annexe à la délibération

5 bis ANNEXE A LA DELIBERATION N°5.docx

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,
- 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

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 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,
- 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.

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.

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

courrier CDG17.pdf

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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 11 H 45 la séance du Bureau.

La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 2 Vente de patrimoine : validation de prix 2024

Date de convocation : 16 Février 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

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 convient de préciser que le bien sollicité à l'accession par les locataires en place, fait partie du plan de vente de la CUS.

Les locataires en place ont présenté une demande d'acquisition de leur bien en location en 2022. N'ayant pu accéder à la propriété, ils renouvellent leur souhait d'acquérir le bien dont ils sont locataire depuis plus de 2 ans (entrée dans les lieux en 2003).

Le nouveau prix d'acquisition a été établi sur la base moyenne des prix au m² de logements comparables vendus dans le même secteur géographique auquel est appliqué une décote de 15% (cf annexe).

..2°bis Estimation 22 RUE ROBERT DESNOS .docx

Le logement a donc été estimé à 197 000€.

Cette vente permettra à l'Office 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 le prix de vente conformément au prix proposé ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente du logement susmentionné, et notamment à signer le compromis, l'acte de vente avec les futurs acquéreurs et tout autre document nécessaire à la vente du bien ;

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Maison T4

Situation 22 rue Robert Desnos
La Rochelle

**Secteur
Module** Laleu
510522

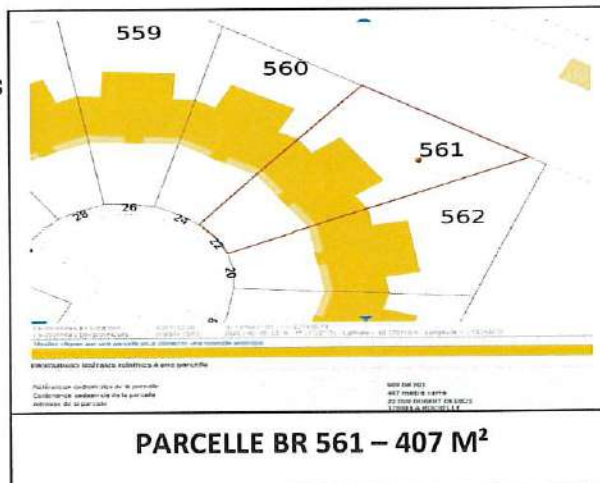
Année de construction : 2002

Surface habitable : 88m2

Exposition : NORD

DPE : D

Garage : Oui



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 2628 € / m2

LA ROCHELLE	1 RUE GEORGE SAND	22/12/2023	1964	5	251 000	359	117	2145,30
LA ROCHELLE	4 RUE GUY DE MAUPASSANT	24/11/2023	1964	4	205 000	401	67	3059,70
LA ROCHELLE	3 RUE HENRY BORDEAUX	26/06/2023	1965	6	260 000	372	91	2857,14
LA ROCHELLE	10 RUE ADOLPHE PRIVE	19/01/2024	1972	4	145 000	221	77	1883,12
LA ROCHELLE	22 RUE PIERRE ROCHE	14/04/2023	1975	4	246 000	219	77	3194,81

Taux correctif

Prix estimé : 231 264 € soit 2628 €/m2

Prix minoré de 15% : 196 574 € arrondi à 197 000 € soit 2239 €/m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 197 000 €

Locataires M. Mme Dumareau depuis 2003.
Le bien a déjà été estimé en 2022 à 169 400 €.

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 3 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel acquisition 3 LLI et 1 PLS Opération VILLAS AITRIA à Aytre

Date de convocation : 16 Février 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

Visas

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

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

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

Vu la délibération du Bureau n°7 en date du 14 février 2024 validant l'acquisition de 4 LLI en VEFA dans une opération de construction de 9 logements individuels avec garage, intitulée « Aitria » située rue de l'Yser à Aytré

Exposé des motifs

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

Pour que les LLI puissent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 10% et d'un crédit d'impôt correspondant au montant de la TFPB sur 20 ans, l'opération doit intégrer 25% de logements locatifs sociaux (soit 1 LLS pour 3 LLI).

L'opération comprendra donc 3 LLI et un logement PLS.

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

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	LLI	PLS	Total
T3	1		1
T4		1	1
T5	2		2
Total	3	1	4

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.

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	38 884 €	2 %
Total	1 607 453 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLS (40 ans)	166 159 €	10 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	129 720 €	8 %
Prêts CDC PLI (35 ans)	571 221 €	36 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	418 862 €	26 %
Fonds propres	321 491 €	20 %
Total	1 607 453 €	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 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 4 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération MONSIDUN à l'Houmeau

Date de convocation : 16 février 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

Visas

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

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

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

Vu la délibération du bureau n°8 du 23 septembre 2021 validant l'acquisition d'un terrain Zac de Monsidun tranche 1 à l'Houmeau ;

Vu l'acte d'acquisition du terrain signé en date du 11 février 2022

Vu la délibération du bureau n°5 du 21 juin 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 16 logements locatifs sociaux, Monsidun à L'HOUMEAU ;

Exposé des motifs

Les travaux ont débuté en janvier 2024 pour une livraison prévue en septembre 2025.

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	490 162 €	19 %
Travaux	1 845 632 €	71 %
Honoraires	244 680 €	9 %
Actualisation	29 948 €	1 %
Total	2 610 422 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 600 € / logt)	43 000 €	3 %
Subvention Etat Bonus EnR (1 500 € / logt)	7 500 €	
Subvention Etat Bonus 1 ^{er} semestre (1 500 € / logt)	7 500 €	
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS et 11 914 €/logt PLAI et 3 914 €/logt PLS)	129 624 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectifs	80 000 €	
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	80 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 396 628 €	54 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	421 717 €	16 %
Prêts Action logement	36 000 €	1 %
Fonds propres	391 563 €	15 %
Total	2 610 422 €	100 %

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 A LA DELIBERATION

Un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total 1 818 345 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	944 617 €
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	260 375 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	219 348 €
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	105 608 €
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	131 603 €
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 Foncier
Montant du prêt	55 734 €
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>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	101 060 €
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>

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 5 Actualisation bilan investissement et réalisation emprunts Opération VIA VERDE Ste Soule

Date de convocation : 16 février 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

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°10 du 21 juin 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 21 logements locatifs sociaux, VIA VERDE à Ste-Soulle ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA des 21 logements signé le 30 novembre 2023 ;

Exposé des motifs

Cette opération est composée de 4 ilots, livrés à intervalle d'une année. L'opération a donc été répartie en 2 tranches et a fait l'objet de 2 demandes d'agrément distinctes :

- Tranche 1 : Ilots E, F et G comprenant 9 logements individuels d'une surface habitable totale de 815.97 m² pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025
- Tranche 2 : Ilot H comprenant 12 logements collectifs d'une surface habitable totale de 788.44 pour une livraison prévue au 4^e trimestre 2025

Le prix de revient actualisé de la tranche 1 est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	555 530 €	29 %
Travaux	1 296 237 €	68 %
Honoraires	59 350 €	3 %
Total	1 911 117 €	100 %

Le prix de revient actualisé de la tranche 2 est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	536 932 €	29 %
Travaux	1 252 840 €	68 %
Honoraires	57 362 €	3 %
Total	1 847 134 €	100 %

Le plan de financement actualisé de la tranche 1 est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 600 € / logt)	25 800 €	2 %
Subvention Etat Bonus 1 ^{er} semestre (1 500 € / logt)	4 500 €	
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI et 3 000 €/logt PLS)	66 000 €	6 %
Subvention CDA convention d'objectifs	45 000 €	
Subvention CDA éco-prime (914€/ logement sélectionné)	3 656 €	

Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	46 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	913 471 €	48 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	500 022 €	26 %
Prêts Action logement	20 000 €	1 %
Fonds propres	286 668 €	15 %
Total	1 911 117 €	100 %

Le plan de financement actualisé de la tranche 2 est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 600 € / logt)	34 400 €	3 %
Subvention Etat Bonus 1 ^{er} semestre (1 500 € / logt)	6 000 €	
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production dont éco-prime (6 914€ /logt PLUS et 11 914 €/logt PLAI et 3 914 €/logt PLS)	96 968 €	9 %
Subvention CDA convention d'objectifs	60 000 €	
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	58 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	829 952 €	45 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	457 764 €	25 %
Prêts Action logement	10 000 €	- %
Fonds propres	277 070 €	15 %
Total	1 847 134 €	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 20 Mars 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE 1 A LA DELIBERATION

Pour le financement de la tranche 1, un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total 1 413 493 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	556 505 €
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	289 478 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	243 574 €
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	157 335 €
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	53 922 €
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 Foncier
Montant du prêt	53 209 €
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>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	59 470 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 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>

ANNEXE 2 A LA DELIBERATION

Pour le financement de la tranche 2, un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total 1 287 716 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	480 718 €
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	240 778 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	178 393 €
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	141 202 €
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	85 584 €
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 Foncier
Montant du prêt	75 784 €
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>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	85 257 €
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>

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 6 Présentation du bilan investissement LLI VEFA Opération Aurora La Rochelle

Date de convocation : 16 Février 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

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 MEDIATIM PROMOTION a proposé à l'Office d'acquérir 10 logements locatifs intermédiaires en VEFA dans son opération de construction, Résidence AURORA située 19 rue Maurice Ravel à LA ROCHELLE.

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 sont en cours pour une livraison prévue en décembre 2024.

La surface habitable prévisionnelle globale est de 666.65 m², pour une surface utile de 706.54 m².

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 700 € HT /m² de surface habitable ainsi que l'acquisition de 10 parkings souterrains au prix unitaire de 9 000 €, soit un montant total de 2 556 605 € HT pour une SH de 666.65 m². Le contrat de réservation des logements puis l'acte d'acquisition seront signés prochainement.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	949 643 €	33 %
Travaux	1 862 622 €	64 %
Honoraires et imprévus	81 398 €	3 %
Total	2 893 663 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	1 509 971 €	52 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	949 643 €	33 %
Fonds propres	434 049 €	15 %
Total	2 893 663 €	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 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 7 Présentation bilan investissement et réalisation emprunts LLI VEFA Opération Jardin d'Hiver à Puilboreau

Date de convocation : 16 Février 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

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 MEDIATIM PROMOTION a proposé à l'Office d'acquérir 3 logements locatifs intermédiaires T4 en VEFA dans son opération JARDIN D'HIVER située 6 rue des Grands Champs à PUILBOREAU.

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 B1, le plafond du loyer de base LLI s'établit à 11.31 €/m² de SU.

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

La surface habitable des logements s'établit à 260.68 m², pour une surface utile de 269.68 m². Une place de stationnement aérienne est associée pour chacun des 3 logements.

Le prix d'acquisition proposé pour ces 3 logements stationnement inclus est de 3 150 € HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 821 142 € HT pour une SH de 260.68 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	270 977 €	29 %
Travaux	632 279 €	68 %
Honoraires et imprévus	22 582 €	3 %
Total	925 838 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	469 693 €	51 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	270 977 €	29 %
Fonds propres	185 168 €	20 %
Total	925 838 €	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.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 8 Autorisation de démolition Ilot du Château Le Prieuré La Rochelle

Date de convocation : 16 février 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

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 résidence est située sur la commune de La Rochelle dans le quartier du Prieuré, rue Ilot du Château. Les logements ont été mis en service en 1975 dans le cadre du système de financement HLMO. La résidence est composée de 8 logements individuels avec garages établis sur 8 parcelles foncières totalisant 9 259 m² dont 2 136 m² sont constructibles.

Sur cette résidence, plusieurs constats ont été fait :

- La parcelle est sous exploitée avec des coefficients faibles sur l'emprise au sol (22% au maximum) soit 3 fois moins par rapport aux opérations de promotion sur La Rochelle
- La performance énergétique des bâtiments est moyenne (classe D)
- Il y a une forte présence d'amiante (sol, façade, cloison, plafond, ...)
- L'ensemble des logements sont vétustes et inadaptés. Les pièces sont de petite taille.

Face à ces constats, l'Office souhaite démolir la résidence plutôt que de la réhabiliter.

À la suite de la démolition des 8 logements locatifs sociaux, l'Office souhaite céder les parcelles dans le cadre du réaménagement du quartier du Prieuré, projet porté par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'objectif à terme est de proposer sur le quartier une offre de logements accessibles à tous, avec des commerces, des services et des équipements de proximité :

- Environ 330 logements dont 18% de logements locatifs sociaux et 20% en accession abordable
- 1 000 m² de surfaces commerciales
- 2 000 m² dédiés aux services et équipements de proximité
- 4 000 m² de coulée verte au cœur du projet

Conformément à l'article L443-15-1-1 du CCH, un dossier d'intention de démolir sera prochainement déposé auprès des services de l'Etat en vue d'obtenir l'autorisation préfectorale de démolition des logements sociaux existants.

Délibération

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

- Déposer un dossier d'intention de démolir auprès des services de l'Etat,
- Poursuivre l'opération de démolition sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative de démolir,
- 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 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 MARS 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

N° 9 Acquisition d'une parcelle de terrain Esprit Village à Puilboreau

Date de convocation : 16 février 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

Visas

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

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

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

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la Société PROMOTERRE d'une parcelle à bâtir située dans un lotissement dénommé commercialement « Esprit Village », rue des Amandiers, les Grands Champs, à PUILBOREAU cadastré section ZC numéro 874 selon plan ci-joint.

L'ilot social est d'une superficie totale de 1 599 m² et aura pour objet la réalisation de de treize logements locatifs sociaux à minima.

L'Office a proposé un prix d'acquisition de 250 000 € HT pour lequel le propriétaire a donné son accord.

Délibération

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

- Signer tous les documents et actes notariés nécessaires à l'acquisition de ladite parcelle
- Solliciter l'avis des domaines
- Lancer l'opération
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Mars 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fleuret", written over a faint rectangular grid.



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PUILBOREAU

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 21/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly - BP 80808 Réception
sur RDV 17000
17000 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

