

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 12 AVRIL 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et donnés pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** pour Mme FLEURET-PAGNOUX
Madame **GILLE** pour Mr PEREZ

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 20 Mars 2024

Date de convocation : 15 Mars 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 20 Mars 2024.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Avril 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 20 MARS 2024

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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)

BUREAU

MERCREDI 20 MARS 2024 à 9 H 00

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 14 Février 2024

QUESTIONS D'ACTUALITES

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DRC)

2° Vente de patrimoine : validation de prix 2024
Note d'information N°1 : location local commercial.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel Opération VILLAS AITRIA AYTRE
4° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération MONSIDUN à l'Houmeau
5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération VIA VERDE à Ste Soulle
6° Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération LLI AURORA La Rochelle
7° Présentation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération JARDIN D'HIVER à Puilboreau
8° Autorisation démolition Le Prieuré (Ilot du Château)

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

9° Acquisition d'une parcelle de terrain dans lotissement « Esprit Village » à Puilboreau

Madame la Présidente ouvre la séance à 9 H 00

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 14 Février 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 14 Février 2024.

[Compte rendu analytique du Bureau du 14 Février 2024.pdf](#)

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

QUESTIONS D'ACTUALITES

Le Directeur Général présente les actualités

Conseil d'administration de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine
[PPT CA 15 mars 2024.pptx](#)

Réglementation des DPE

Enquête Oiso

[OISO_Conference La Rochelle Mars 2024 V3.pdf](#)

Zonage

[Tableur_prio_2024.ods.pdf](#)

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

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.

Note d'information N°1 : location local commercial

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

- **10 Avenue Billaud Varenne, 17000 La Rochelle**

La société CER LA ROCHELLE a souhaité prendre à bail ledit local, afin d'ouvrir un établissement à La Rochelle et d'y installer son activité d'auto-école en souhaitant adhérer au réseau CER.

Le bail sera signé courant mars 2024 pour un loyer hors charges de 520 €.

Les charges s'élèvent à 164€, le loyer toutes charges comprises est de 684 € TTC.

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

Le Bureau prend note de cette information.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel Opération VILLAS AITRIA 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.

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 €	8 %
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS et 11 914 €/logt PLAI et 3 914 €/logt PLS)	129 624 €	
Subvention CDA convention d'objectifs	80 000 €	
Subvention CDA PLAI Adapté	3 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	80 000 €	
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.

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)

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 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>

5° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération VIA VERDE à Ste Soulle

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 €	2 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	46 000 €	
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.

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>
--	---

6° Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération LLI 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.

7° Présentation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts 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.

8° Autorisation démolition Le Prieuré (Ilot du Château)

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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

9° Acquisition d'une parcelle de terrain dans lotissement « 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 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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 11 H 30 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 12 AVRIL 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et donnés pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** pour Mme FLEURET-PAGNOUX
Madame **GILLE** pour Mr PEREZ

N°2 Ventes de patrimoine : validation des prix 2024

Date de convocation : 15 Mars 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, dix appartements vacants situés dans la résidence St Eloi Nouveau du 4 au 22 Rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle et trois pavillons à La Rochelle.

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

Programme	Module	Adresse	Prix de vente (Estimation prix marché actuel - 17%)	Prix plancher
38 St Eloi Nouveau	3803A01	4 JP Blanchard n°1	130 000 €	125 000 €
38 St Eloi Nouveau	3804A01	8 JP Blanchard n°1	156 500 €	151 500 €
38 St Eloi Nouveau	3804A08	8 JP Blanchard n°8	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3805A05	10 JP Blanchard n°5	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3805A11	10 JP Blanchard n°11	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3806A06	12 JP Blanchard n°6	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3807A11	14 JP Blanchard n°11	219 500 €	214 500 €
38 St Eloi Nouveau	3808A13	16 JP Blanchard n°13	171 500 €	166 500 €
38 St Eloi Nouveau	3809A07	18 JP Blanchard n°7	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3811A05	22 JP Blanchard n°5	171 500 €	166 500 €

De plus, trois 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 10% ou 15% est appliquée.

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

Programme	Module	Adresse	Prix de vente (Estimation prix marché actuel - 15%/-10%)	Prix plancher
2002 – Bongraine	020402	2 rue Deletant	232 000 €	231 000 €
2004 - St Eloi	040203	3 rue des Tulipes	207 500 €	206 500 €
2006 – St Maurice	060930	30 rue Cassard	187 500 €	186 500 €

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

Annexe ci-jointe : Fiches d'évaluation des biens soumis à la vente

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 12 Avril 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Annexe

Fiches d'évaluation des biens soumis à la vente

[10 RUE JPBLANCHARD LOG 11.docx](#)
[10 RUE JPBLANCHARD LOG 5.docx](#)
[12 RUE JP BLANCHARD LOG6.docx](#)
[14 RUE JP BLANCHARD LOG 11.docx](#)
[16 RUE JP BLANCHARD LOG 13.docx](#)
[18 RUE JPBLANCHARD LOG 07.docx](#)
[22 RUE JP BLANCHARD LOG 5.docx](#)
[4 RUE JPBLANCHARD LOG 1.docx](#)
[8 RUE JPBLANCHARD LOG 1.docx](#)
[8 RUE JPBLANCHARD LOG 8.docx](#)

[2 DELETANG.docx](#)
[3 TULIPES.docx](#)
[30 RUE CASSARD.docx](#)

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

4 rue J.P. Blanchard
 Logt 1 - 17000 La Rochelle

Secteur Module

ST ELOI
 3803A01/38

Cave

Numéro 1 lot 65

Stationnement

PAS DE STATIONNEMENT

Type

Type I

Etage

RDC pas de jardin

Année de construction 1980

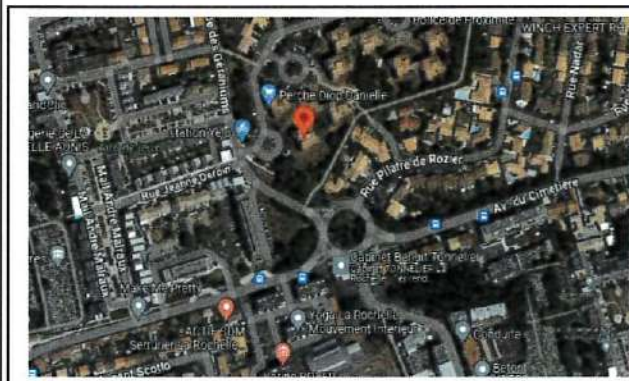
Surface habitable : 39 m²

Exposition :

EST

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	24	132 500	4 691,30	
25 RUE DE DOMPIERRE	28/09/2023	1979	1	01	23	24	50 500	4 004,26	3 895,83
25 RUE LALO	14/06/2023	1955	1	00	28	26	125 000	4 461,89	3 472,22
8 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	26/09/2022	2007	1	02	34	36	136 000	4 058,82	3 833,33
8 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	31/01/2023	2007	1	01	32	30	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 : 156 936 € soit 4024 €/m2

Prix minoré de 17% : 130 257 € arrondi à 130 000 € soit 3333 €/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 130 000 €

Prix plancher 125 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation 8 rue J.P. Blanchard
Logt 1 – 17000 La Rochelle

Secteur St Eloi

Module 3804A01

Cave Numéro 1 lot 165

Stationnement PK 51

Type T1BIS transformable en T2

Etage RDC avec jardin

Année de construction 1980

Surface habitable : 52 m²

Exposition : SUD

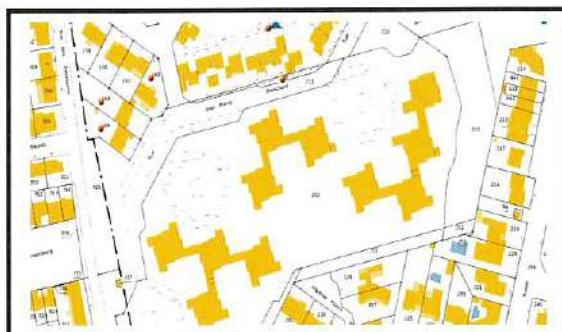
DPE : E



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° elg	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	3 818,57
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 CINETIERE	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% : 156 369 € arrondi à 156 500 € soit 3010 €/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 156 500 € parking inclus

Prix plancher 151 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

8 rue J.P. Blanchard

Logt 8

17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3804A08/38

Cave

Numéro 8 Lot 172

Stationnement

Pk 50

Type

Type III

Etage

2^{ème} étage

Année de construction

1980

Surface habitable :

70 m²

Exposition :

Sud-Ouest

DPE :

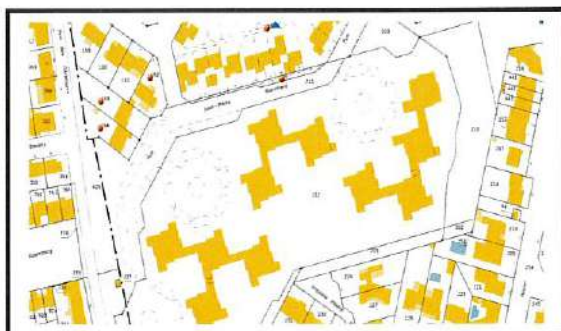
D



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 3373.03€/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	02	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 : 236 110 € soit 3373 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 971 € 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

10 rue J.P. Blanchard
 Logt 5 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3805A05/38

Cave

Numéro 5 – Lot 220

Stationnement

Parking 54

Type

Type III

Etage

1^{er} étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

70 m²

Exposition :

EST

DPE :

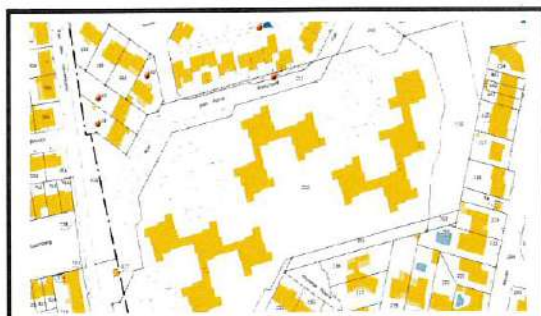
D



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 3373.03€/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	4 016.72	4 016.67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	264 900	3 792.61	3 790.67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00		60	250 000		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 : 236 110 € soit 3373 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 971 € 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

10 rue J.P. Blanchard
 Logt 11 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3805A11/38

Cave

Cave 11 – Lot 226

Stationnement

Parking 55

Type

Type III

Etage

2^{ème} étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

70 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 3373.03€/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	4 016,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 796,67
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	219 000		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	26/07/2022	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 : 236 110 € soit 3373 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 971 € 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

12 rue J.P. Blanchard
 Logt 6 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3805A11/38

Cave

Numéro 6 – Lot 271

Stationnement

Parking 1

Type

Type III

Etage

1^{er} étage

Année de construction

1980

Surface habitable :

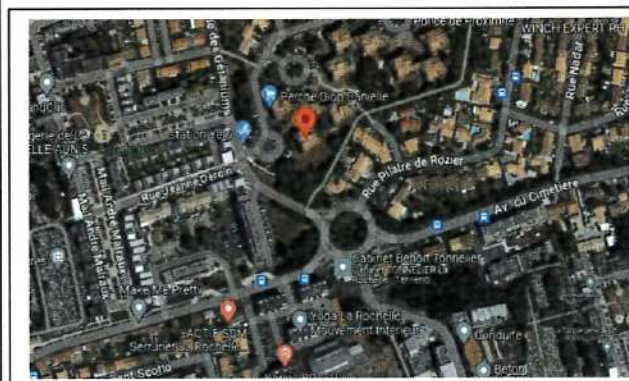
70 m²

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 3373.03€/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
132 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 : 236 110 € soit 3373 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 971 € 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

14 rue J.P. Blanchard
 Logt 11 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3807A11/38

Cave

Numéro 11 – Lot 325

Stationnement

Parking 101

Type

Type III transformable en T4

Etage

2^{ème} étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

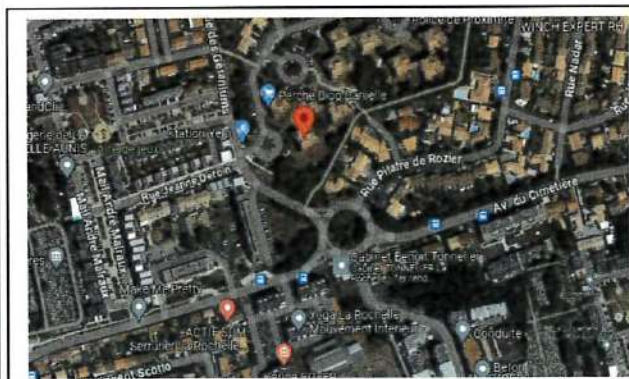
82 m²

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	245 000	3 046,51	3 356,15
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	25/01/2023	1971	4	00		79	217 000		2 746,94
173 B BD ANDRE SAUTEL	01/08/2022	1971	4	02	97	93	231 000	2 381,89	2 483,87
12 RUE DU RHARD	16/05/2022	1960	4	02	66	63	205 000	3 093,87	3 253,97
12 RUE DU RHARD	30/07/2022	1960	4	01	63	63	185 000	2 935,11	2 936,51
12 RUE DU RHARD	25/08/2022	1960	4	00	63	63	180 000	2 849,45	2 857,14
12 RUE DU RHARD	13/09/2022	1960	4	02		63	185 000		2 936,51
145 AV DU Cimetière	20/09/2022	1970	4	00	61	60	313 900	5 162,83	5 291,67

Taux correctif

Prix estimé : 264 286 € soit 3223 € / m2

Prix minoré de 17% : 219 350 € arrondi à 219 500 € soit 2676 €/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

Situation

16 rue J.P. Blanchard
 Logt 13 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3808A13/38

Cave

Numéro 13 – Lot 377

Stationnement

Parking 83

Type

Type II

Etage

3^{ème} étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

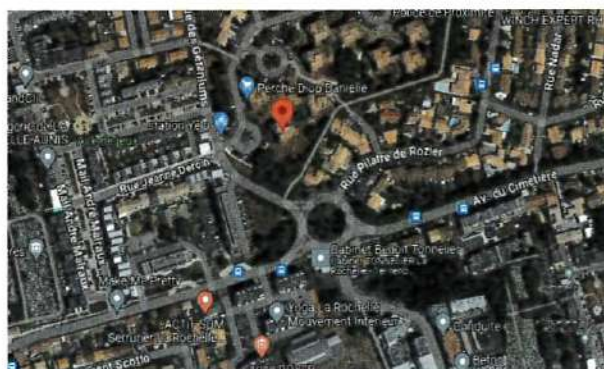
57 m²

Exposition :

EST

DPE :

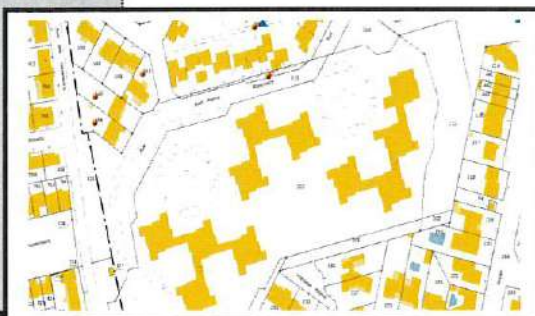
D



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	138 250			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 : 206 511 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 171 404 € arrondi à 171 500 € soit 3009 €/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 171 500 € parking inclus

Prix plancher 166 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

18 rue J.P. Blanchard
Logt 7 – 1er étage
17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3809A07

Cave

Numéro 7 – Lot 422

Stationnement

Parking 89

Type

Type III

Etage

1^{er} étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

70 m²

Exposition :

NORD-EST

DPE :

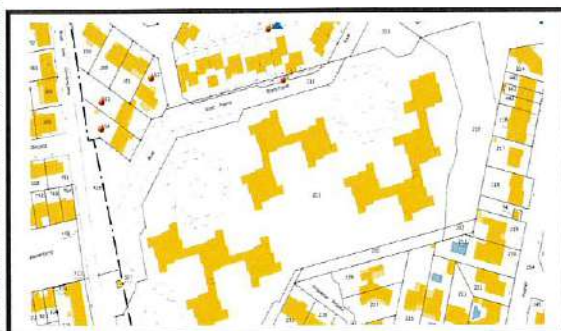
D



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	2006	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	197 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 971 € 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

22 rue J.P. Blanchard
Logt 5 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3811A05/38

Cave

Numéro 5 – Lot 511

Stationnement

Parking 136

Type

Type II

Etage

1er étage

Année de construction

1979

Surface habitable :

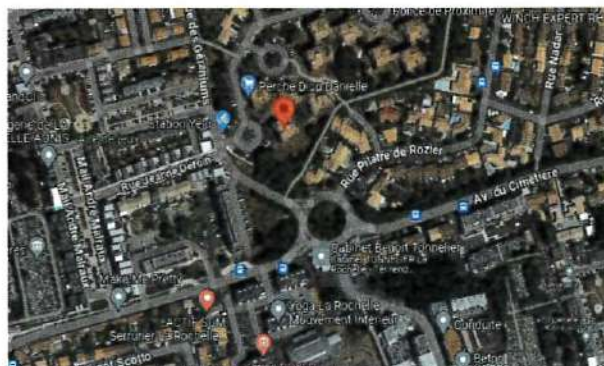
57 m²

Exposition :

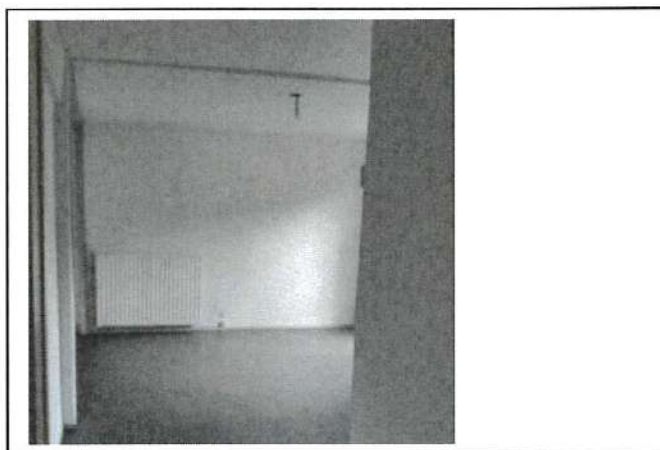
EST

DPE :

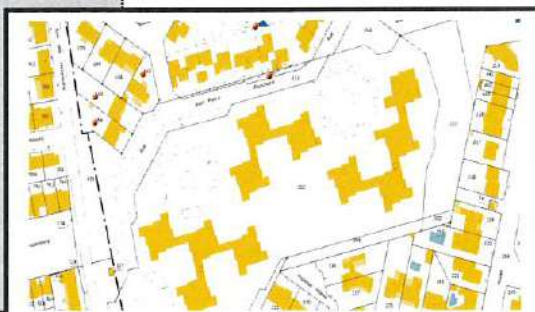
D



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	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		3 544,67	
188 AV DU CIMETIERE	30/04/2021	2018	3	01	60	60	230 000	3 832,69	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 206 511 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 171 404 € arrondi à 171 500 € soit 3009 €/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 171 500 € parking inclus

Prix plancher 166 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Maison

Situation 2 Rue du Docteur Delétant
La Rochelle

Secteur Bongraine

Module 020402/2002

Type T4

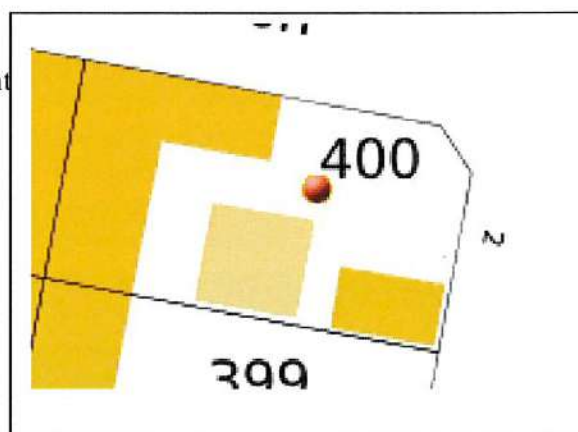
Année de construction 1930

Surface habitable 64M2

Exposition EST

DPE C

Garage OUI



PARCELLE HP 400 – 236 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 4263 € / m2

Ref. entree	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pieces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m² (surf. utile)
1704P01 2022P24778	28//AB/53//	17	AYTRE	11 RUE EMILE COMBES	04/11/2022	1850	1	230 000	62	65	3538,46
1704P01 2023P01872	28//BK/16//	17	AYTRE	13 RUE NICOLAS GARGOT	09/01/2023	1928	2	258 900	114	57	4542,11
1704P01 2022P20086	300//HP/314//	17	LA ROCHELLE	12 RUE BONGRAINE	25/08/2022	1930	4	461 000	207	84	5488,16
1704P01 2022P25144	300//HP/327//	17	LA ROCHELLE	26 RUE BONGRAINE	27/10/2022	1930	3	214 000	291	67	3194,03
1704P01 2022P20489	300//HP/371//	17	LA ROCHELLE	15 RUE DU DOCTEUR DELETANT	07/09/2022	1930	4	375 000	143	100	3750,00
1704P01 2022P26586	300//DN/100//	17	LA ROCHELLE	209 RUE EMILE NORMANDIN	24/11/2022	1955	3	400 000	588	100	4000,00
1704P01 2023P03997	300//HP/808// 300//HP/805//	17	LA ROCHELLE	22 B RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	10/02/2023	2016	4	410 000	287	91	4505,46
1704P01 2023P05208	300//HP/270//	17	LA ROCHELLE	32 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	21/02/2023	1955	5	454 090	368	110	4128,06
1704P01 2022P23309	300//HP/279//	17	LA ROCHELLE	3 RUE MONTESQUIEU	17/10/2022	2005	5	525 000	187	110	4772,73
1704P01 2022P27989	300//HP/405//	17	LA ROCHELLE	4 RUE DU MOULIN DE BEL AIR	05/12/2022	1930	5	362 295	240	96	3773,91
1704P01 2022P22016	300//HP/413//	17	LA ROCHELLE	12 RUE DU MOULIN DE BEL AIR	09/09/2022	1973	4	178 000	237	79	2253,16
1704P01 2022P27822	300//HP/334//	17	LA ROCHELLE	12 RUE NICOLAS GARGOT	01/12/2022	1966	4	322 000	214	70	4600,00
1704P01 2022P21982	300//HP/316//	17	LA ROCHELLE	1 B RUE SEIGNETTE	13/09/2022	1950	3	440 000	263	64	6875,00

Taux correctif

Prix estimé sur la fourchette basse : 272 832 € soit 4263 € /m2

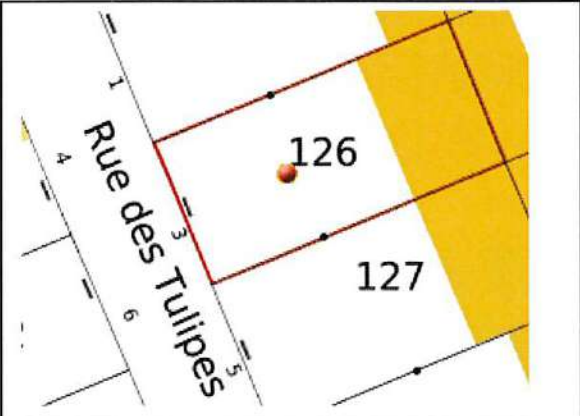
Prix minoré de 15% : 231 907 € arrondi à 232 000 € soit 3625 € /m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 232 000 €

Prix plancher 231 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison	 PARCELLE CT 126 – 262 M2
Situation	3 Rue des Tulipes La Rochelle	
Secteur	Saint Eloi	
Module	040203/2004	
Type	T3	
Année de construction :	1934	
Surface habitable :	64M2	
Exposition :	Ouest	
DPE :	D	
Garage :	Non	
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 3812 € / m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface utile
54 B RUE BASSE DE ST ELOI	21/06/2022	1999	4		80	285 000	3 562,50
4 RUE DES CHRYSANTHEMES	30/08/2022	1933	4	253	64	187 000	2 921,88
9 RUE DES IRIS	17/03/2023	1832	4	220	94	343 950	3 659,04
52 RUE EMILE VERHAEREN	06/09/2022	1989	3	2 007	80	370 280	4 628,50
2 RUE DES MIMOSAS	22/02/2023	1982	3	400	74	283 230	3 827,43
9 RUE LEON BLUM	09/12/2022	1991	5	476	108	385 000	3 564,81
30 RUE MOULIN DE LA MOZAY	11/10/2022	1985	4	376	73	330 000	4 520,55

Taux correctif

Prix estimé : 243 968 € soit 3813 € /m2

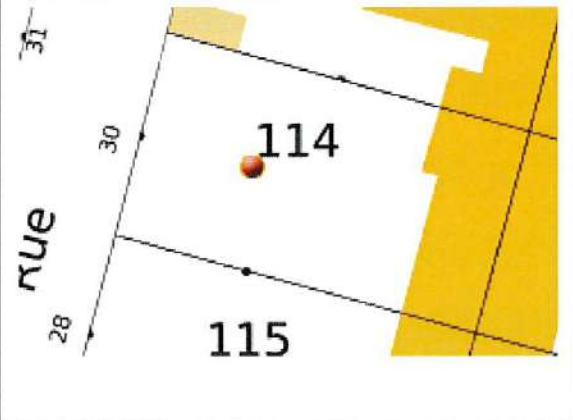
Prix minoré de 15% : 207 373 € arrondi à 207 500 € soit 3242 € /m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

un prix de vente de 207 500 €

Prix plancher 206 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Situation Secteur Module Type Année de construction : Surface habitable : Exposition : DPE : Garage :	Maison 30 rue Cassard La Rochelle Saint-Maurice 060930/2006 T3 1934 65M2 Ouest D 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 SERNE	12/01/2023	1934	4	315	69	178 000	2 579,71
LA ROCHELLE	11 RUE CHARLES FROMENTIN	31/05/2023	1900	4	494	64	382 500	4 353,57
LA ROCHELLE	29 AV DES CORSAIRES	20/07/2023	1949	4	114	62	145 000	2 338,71
LA ROCHELLE	3 CAS DAME HILAIRE	11/04/2023	1934	3	361	51	117 000	2 294,12
LA ROCHELLE	11 T CAS 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 SUFFREIN	20/12/2022	1933	4	253	65	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 : 208 065 € soit 3201 €/m2

Prix minoré de 10% : 187 258 € arrondi à 187 500 € soit 2885 €/ m2

Le prix est minoré de 10 % car la maison est en bon état général, la parcelle est plus grande que les biens vendus antérieurement.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 187 500 €

Prix plancher 186 500 €

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 12 AVRIL 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et donnés pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** pour Mme FLEURET-PAGNOUX
Madame **GILLE** pour Mr PEREZ

**N°3 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération LE CLOS DES ARTS
à la Jarrie**

Date de convocation : 15 Mars 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°6 en date du 26 octobre 2021 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain Lotissement LE CLOS DES ARTS à LA JARRIE.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré AK 178, Vieux Fief Haut à LA JARRIE signé le 14 juin 2022.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 26 octobre 2021, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située rue de La Clé des Champs au sein d'un lotissement nouvellement crée à LA JARRIE au prix de 30 372 HT euros HT.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 14 juin 2022, les travaux doivent débuter en septembre 2024 pour une livraison prévue en octobre 2025.

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE2020).

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLS	Total
T 2	1	1
T 3	2	2
Total	3	3

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	88 557 €	15 %
Travaux	439 304 €	74 %
Honoraires et actualisation	68 244 €	11 %
Total	596 105 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêts CDC PLS (40 ans)	358 522 €	60 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	88 557 €	15 %
Fonds propres	149 026 €	25 %
Total	596 105 €	100 %

Délibération

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

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

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 avril 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 12 AVRIL 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et donnés pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** pour

Madame **GILLE** pour Mr PEREZ

N° 4 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération LA MARJOLAINE La Rochelle

Date de convocation : 15 Mars 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 sociaux collectifs en VEFA dans son opération intitulé « La Marjolaine » située rue Denfert Rochereau à La Rochelle.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La surface habitable totale des 4 logements est de 257.08 m², pour une surface utile de 283.99 m².

L'opération atteindra les exigences du seuil 2025 de la réglementation RE2020.

Le prix d'acquisition proposé pour les 4 logements locatifs sociaux est de 2 500€ HT/m² de Surface habitable, et s'inscrit dans le respect du montant plafond fixé par la Communauté d'agglomération.

Soit un montant total de 642 700 € HT pour une Surface Habitable prévisionnelle de 257.08 m².

Les surcouts exceptionnels inclus dans le prix d'acquisition rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcouts justifiés.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T2		1		1
T3	1		1	2
T4	1			1
Total	2	1	1	4

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	245 664 €	34 %
Travaux	456 234 €	63 %
Honoraires et imprévus	21 047 €	3 %
Total	722 945 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	8 800 €	1 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS, 11 000 €/logt PLAI)	23 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	17 000 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	329 752 €	46 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	235 951 €	33 %
Fonds propres	108 442 €	15 %
Total	722 945 €	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 12 avril 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 12 AVRIL 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absents et donnés pouvoir :

Monsieur **CURUTCHET** pour Mme FLEURET-PAGNOUX
Madame **GILLE** pour Mr PEREZ

N° 5 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel acquisition en VEFA de 11 logements Rue de Chagnolet à Périgny

Date de convocation : 15 Mars 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°3 du 13 décembre 2023 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 15 logements situés rue de Chagnolet à Périgny ;

Exposé des motifs

La société immobilière EDOUARD DENIS a proposé à l'Office d'acquérir 11 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA dans son opération située rue de Chagnolet à PERIGNY. Initialement prévus au nombre de 15, la part de logements locatifs sociaux a été revu à la baisse après une modification du projet déclinant le nombre global de logements au sein de l'Opération.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La surface habitable totale des 11 logements est de 569.15 m², pour une surface utile de 591.96 m².

L'opération bénéficiera d'un label BEE+ et d'une attestation Cep,nr (RE2020) -10% + Cep (RE2020) -10%.

Le prix d'acquisition proposé pour les 11 logements locatifs sociaux est de 2 497€ HT/m² de Surface habitable, et s'inscrit dans le respect du montant plafond fixé par la Communauté d'agglomération.

Soit un montant total de 1 421 167.55 € HT pour une Surface Habitable prévisionnelle de 569.15 m².

Les surcouts exceptionnels inclus dans le prix d'acquisition rentrent dans la limite des 10 % prévue dans la délibération de la CDA pour surcouts justifiés.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T2	3	2	1	6
T3	2	2	1	5
T4				
Total	5	4	2	11

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	461 822 €	29 %
Travaux	1 077 584 €	68 %
Honoraires et imprévus	46 187 €	3 %
Total	1 585 593 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	35 200 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 200 € / logt)	13 200 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS, 11 000 €/logt PLAI)	77 000 €	5 %
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 € / logt)	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	53 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	759 493 €	49 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	409 861 €	26 %
Fonds propres	237 839 €	15 %
Total	1 585 593 €	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 12 avril 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



