

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 12 Avril 2024

Date de convocation : 22 Avril 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 ;

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 12 Avril 2024.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

BUREAU
DU 12 AVRIL 2024

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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 **FLEURET-PAGNOUX**

Madame **GILLE** pour Monsieur **PEREZ**

BUREAU

VENDREDI 12 AVRIL 2024 à 14 H 45

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 20 Mars 2024

QUESTIONS D'ACTUALITES

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE (DRC)

2° Vente de patrimoine : validation de prix 2024

Note d'information N°1 : Règlement intérieur des Ventes HLM.docx

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° Présentation bilan investissement prévisionnel Opération LE CLOS DES ARTS à la Jarrie

4° Présentation bilan investissement prévisionnel Opération LA MARJOLAINE La Rochelle

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

Madame la Présidente ouvre la séance à 15 H 00

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	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 20 Mars 2024.

Compte rendu analytique du Bureau du 20 mars 2024.pdf

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

QUESTIONS D'ACTUALITES

La Présidente fait un retour sur le Conseil Fédéral du 10 Avril 2024.

Le Directeur Général présente les actualités :
20240327 SIAP projets LLS 2024 (003).pdf
Prévisionnel prog 2024 CDA.pdf

DIRECTION RELATIONS CLIENTELE

N° 2 Vente de patrimoine : validation de prix 2024

Date de convocation : 15 Mars 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 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
2° Bis Annexe Ventes 2024 Validation des prix.docx

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.

Note d'information N°1 :

La Présidente expose que conformément à notre Plan Stratégique de Patrimoine et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office poursuit son engagement mesuré de ventes.

Dans un objectif de transparence à l'égard des acquéreurs, la Commission des Ventes dans sa séance du jeudi 21 mars 2024 a validé le projet de règlement intérieur pour les ventes du patrimoine ancien.

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre note de ce règlement intérieur.

Règlement intérieur HLM ok.pdf

Le Bureau prend note de cette information.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

3° Présentation bilan 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 créé 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.

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.

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 revue 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.

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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 16 H 30 la séance du Bureau.

La Présidente,



Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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 %

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°2 Régularisation foncière du 15 rue Théophile Gautier à La Rochelle avant vente

Date de convocation : 22 Avril 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 en date du 14 février 2024, approuvant le prix de vente du bien sis 15 rue Théophile Gautier ;

Vu l'avis des domaines du 8 avril 2024 sur la valeur vénale/valeur locative ;

Vu la délibération n°22 pris au Conseil Municipal de la Ville de La Rochelle le 6 mai 2024 portant sur la désaffectation et le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée section BR n°626 ;

Vu la délibération n°23 pris au Conseil Municipal de la Ville de La Rochelle le 6 mai 2024 portant sur la cession au profit de l'Office de la parcelle cadastrée section BR n°626 ;

Exposé des motifs

L'Office est propriétaire du logement sis à Laleu, 15 rue Théophile Gautier. Ce bien cadastré BR 222 et figure sur le périmètre des ventes de la CUS.

Pour donner suite à la libération dudit logement et à sa mise en vente, il a été constaté que le locataire qui était en place a réalisé sans autorisation préalable de l'Office, une clôture en façade de ce pavillon en intégrant l'espace public mitoyen d'une surface d'environ de 20 m² propriété de la ville de La Rochelle.

Compte tenu de sa configuration, de sa faible surface et des difficultés techniques pour une remise en état d'origine et après consultation des différents services municipaux, la Ville de La Rochelle a validé la cession de la dite parcelle au profit de l'Office.

La Ville de La Rochelle a en parallèle sollicité l'avis des domaines pour la détermination de la valeur vénale de cet espace.

L'évaluation a été arbitrée à 4 200 hors taxes et hors droits ; en sus des frais de géomètre et notariés resteront à la charge de l'Office.

Les délibérations de désaffectation, déclassement et cession au profit de l'Office ont été soumis au Conseil Municipal du 6 mai 2024.

Le bien était en cours de vente, il est nécessaire de procéder à la régularisation du foncier mentionné pour permettre l'aboutissement de la mise en vente.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser le Directeur Général à procéder à la régularisation foncière avec la ville de La Rochelle

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marylise FLEURET-PAGNOUX', written over the printed name.

ANNEXE à la Délibération N°1

Extrait cadastral





GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de la Charente-Maritime

Commune de La Rochelle

Propriété OPH CDA de La Rochelle

14 et 15, rue Théophile Gautier

Cadastre : Section BR n° 221, 222 et 226

PLAN DE DELIMITATION

ECHELLE : 1/100

SYNERGEO

Géomètres-Experts : T. GILLOOTS - S. MARCHYLLIE - E. MECHAIN - N. ROGER - B. BOUTGES - S. HUMBERT
Urbaniste : S. BAULAND

54, rue de Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
05 46 43 33 48 - larochelle@syner-geo.fr
www.syner-geo.fr

Dossier : LR24071
Réf : AG /LR24071-2.dwg
18 et 24/04/2024 : Relevé topo
15/04/2024 : Plan de délimitation



synergéo
Géomètres-Experts

Délimitation entre les parcelles BR 220, 221, 222, et 226
définie le 15/05/2024 par les alignements droits
entre les points P.1 à P.5

O.P.H. C.D.A de La Rochelle

Le Géomètre-Expert

Bruno BOUTGES

Synergéo

54 rue de Vaugouin

17000 LA ROCHELLE

Tél. 05 46 43 33 48

N° D'INSCRIPTION 04581

Coordonnées des Sommets

MAT	X	Y
P.1	1376469.33	5227264.23
P.2	1376455.68	5227273.74
P.3	1376460.12	5227280.17
P.4	1376464.55	5227277.09
P.5	1376480.59	5227266.06

LEGENDE



Eclairage



Abri compteur EDF



Limite définie



Sommet de limite



Parcelle cadastrale
(sans valeur juridique)

(AB 268)

Référence cadastrale



Bordure (altitude fil d'eau)



Caniveau (CC1, CC2...)



Bord chemin, nature de sol



Bâtiment



Mur plein, privatif, mitoyen



Mur bahut, privatif, mitoyen



Clôture

SYNERGEO

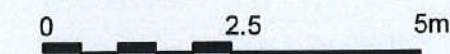
Géomètres-Experts : T. GILLOOTS - S. MARCHYLLIE - E. MECHAIN - N. ROGER - B. BOUTGES - S. HUMBERT
Urbaniste : S. BAULAND

54, rue de Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
05 46 43 33 48 - larochelle@syner-geo.fr
www.syner-geo.fr



ECHELLE : 1/100

Echelle graphique :



Format d'édition : A3

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°3 Rapport Non-Valeurs 2024

Date de convocation : 22 Avril 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

Considérant l'irrecouvrabilité de certaines créances

Après avoir pris connaissance des éléments ci-dessous :

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un montant total 97 121.35 € référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
L/2013700	17 142,91 €	CI OR du 14/11/23
L/2012680	10 744,18 €	CI OR du 26/10/23
L/2012140	1 633,04 €	CI OR du 16/11/23
L/2000773	5 572,57 €	dette prescrite CI OR du 08/11/2017
L/2002913	8 500,85 €	dette prescrite CI OR du 08/11/2017
L/2014593	5 024,69 €	CI OR du 07/12/2023
L/2014614	3 116,91 €	CI OR du 07/12/2023
L/8604018	520,59 €	MME DCD - CI OR du 12/12/23
L/2010162	8 707,79 €	MR DCD
L/2017419	15,00 €	succession vacante et dette minime
L/2010912	17 521,29 €	CI OR 10/01/2024
L/2014805	89,47 €	CI OR 10/01/2024
L/2013821	5 333,60 €	CI OR 13/09/2023
L/2010283	943,48 €	DCD DOMAINES - succession déficitaire
L/2002774	623,26 €	CI OR le 23/01/2024
L/2004650	1725,83 €	CI OR le 23/01/2024
L/2010994	365,7 €	succession déficitaire (règlement partiel des domaines)
L/2011559	9 540,19 €	CI OR le 21/02/24
total	97 121.35 €	

CI OR = Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement

Pour mémoire, les non-valeurs 2023 s'élèvent à 298 051.97 €

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

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

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

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 18 854.54€ au cours de ces 6 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PERIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECOUVREMENT SUR NON-VALEURS
2019	233 054.46	1 812.78
2020	227 702.76	2020,00
2021	213 883.42	4 500.54
2022	343 479.04	3907.60
2023	298 051,97	3 603.72
2024	97 121.35	3 009.90
	1 413 293.00	18 854.54

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

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

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°4 Signature de la Convention City Stade Port Neuf à la Rochelle

Date de convocation : 22 Avril 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 note d'information au Bureau du 19 octobre 2022 portant sur la mise à disposition d'un terrain pour la création d'un city stade ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que dans un souci d'amélioration de la qualité des services rendus aux locataires, l'Office a été sollicité par Mr RAPHEL – Conseiller Municipal délégué à la Ville de La Rochelle aux projets de quartier concernant la mise à disposition d'un terrain pour la création d'un City Stade sur le quartier de Pont-Neuf.

Des échanges préliminaires ont eu lieu, aboutissant à la note présentée au Bureau du mercredi 19 octobre 2022.

Ceux-ci aboutissant à un accord de principe sous réserve d'une délibération positive.

Etant précisé que la ville de La Rochelle ne délibère pas pour les conventions d'un maximum de 12 ans en termes de durée, les délégations internes le permettant.

La parcelle concernée par le city stade est avenue du Maréchal Juin à La Rochelle et est cadastrée section AW n°416.

L'emprise de l'ouvrage, les modalités de mise à disposition du foncier ainsi que la durée et autre droits et obligations de la ville et de l'Office, sont contenus dans le projet de convention ci-annexé.

Compte tenu des premiers débats positifs ayant eu lieu en amont par le biais d'une note d'information, et de la nécessité pour la ville d'un démarrage des travaux fin mai, il a été convenu entre l'Office et la Ville, de permettre le démarrage des travaux en amont de la signature de la convention, celle-ci prenant effet le mois de la pose du city stade soit le 1^{er} juin 2024.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser la signature de la convention ci-annexée à la présente délibération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

CONVENTION

**MISE A DISPOSITION D'UNE EMPRISE DE TERRAIN POUR CREATION
D'UN CITY STADE**

Entre les soussignés :

Le Propriétaire, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège social est établi à La Rochelle (17000), 2 avenue de Varsovie, enregistrée au RCS de La Rochelle sous le numéro SIRET 271 700 023 00010 et représenté par Monsieur Frédéric LECLERC en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du 28 avril 2022

Désigné ci-après « OPH CDA La Rochelle » d'une part ;

Et,

La commune de LA ROCHELLE, dont l'adresse est Place de l'Hôtel de Ville – CS 61541 - LA ROCHELLE (17000), représentée par son Maire Adjoint, Monsieur Dominique GUEGO, dûment habilité à l'effet des présentes, par subdélégation du maire en date du 6 novembre 2023, Désignée ci-après « la Ville » d'autre part.

Commenté [LR1]: Nommé à ladite fonction en vertu d'une délibération de l'Office public de l'Habitat de la communauté de la rochelle en sa séance du 16 septembre 2020 et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du bureau du xx xx xxxx

a mis en forme : Surlignage

ARTICLE 1 – OBJET

L'Office Public de l'Habitat de La Rochelle a été contacté par la Ville pour demander l'autorisation d'installer un City Stade sur une parcelle foncière propriété de l'Office située Avenue du Maréchal Juin à LA ROCHELLE (17000) cadastrée section AW n°416.

Le plan cadastral de la parcelle concernée est joint à la présente convention (Annexe 1)

Il n'est pas fait plus ample description des lieux, la Ville déclarant les connaître pour les avoir préalablement visités.

L'OPH CDA La Rochelle donne son accord pour la mise à disposition du terrain uniquement et exclusivement aux fins d'installation d'un City Stade (voir plan ci-joint).

Toute autre activité ou action est interdite.

La présente mise à disposition est consentie personnellement à la Ville. Cette dernière est ainsi tenue d'occuper et d'exploiter elle-même et directement les biens mis à disposition. La sous-location, sans accord préalable et écrit de l'OPH CDA La Rochelle, sous une forme quelconque, même gratuite et/ou provisoire est interdite.

La Ville est informée que l'OPH CDA La Rochelle ne peut se substituer à tout organisme compétent pour délivrer toute autre autorisation nécessaire et il appartient à la Ville d'entamer les démarches nécessaires pour obtenir ces accords.

Ce City Stade est destiné aux habitants du quartier de Port Neuf.

ARTICLE 2 – AMENAGEMENTS TECHNIQUES AUTORISES

L'emprise de l'ouvrage est de 650 m² y compris l'allée périphérique et sa forme correspond au City Stade tel que figuré à l'annexe 2, qui se situe à l'angle de l'avenue du Maréchal Juin et de l'Allée du Queyras, soit au sud-est de la parcelle précitée.

L'emprise du City stade étant située sur un secteur engazonné, afin d'en garder la perméabilité, le revêtement de sol du city stade sera constitué de gazon synthétique posé sur GNT 0/31,5.

Le city stade sera complété par un demi terrain de basket conformément aux souhaits des utilisateurs. Pour des raisons sportives et techniques, le sol sera imperméable avec enrobé et peinture sportive.

Bien que non nécessaire, le passage d'un laboratoire de contrôle sera effectué à la fin des travaux.

L'ensemble de l'ouvrage sera entouré d'une allée périphérique de 1,50 m de large complétée par 4 bancs.

Sur l'emprise du city stade, se trouve aujourd'hui 2 arbres assez jeunes, qui seront transplantés et replantés aux abords des bancs afin de créer un îlot de fraîcheur.

Les dimensions du city stade et du demi terrain de basket sont de 34,70 m sur 15 m.

Situé dans un secteur submersible, le dimensionnement des scellements des poteaux seront adaptés à cette contrainte.

L'aménagement, une fois réalisé, sera signalé au plan communal de sauvegarde

Dans le cas où la Ville souhaiterait mettre en place de nouveaux aménagements, installations, autres que ceux définis dans la présente convention, celui-ci devra solliciter l'accord préalable, exprès et par écrit de l'OPH CDA La Rochelle ; dans ce(s) cas, l'OPH CDA La Rochelle se réserve le droit de réévaluer la redevance due par la Ville à la présente convention du fait du nouvel avantage qui lui serait conféré.

Les activités de la Ville devront s'effectuer de manière raisonnée et raisonnable, dans le respect de l'ordre public.

La gestion du bon fonctionnement et l'entretien des aménagements réalisés seront à la charge de la Ville.

ARTICLE 3 – MODALITES FINANCIERES

Le budget du City Stade a été estimé par la Ville à 130 000 TTC.

Ce budget comprend :

- L'implantation de l'ouvrage.
- Les travaux de terrassement en déblai et préparation du fond de forme.
- La transplantation de deux arbres existants et replantation sur site.
- La fourniture et la pose du city stade et du demi terrain de basket.
- La création de l'allée périphérique et leur connexion au réseau d'allées existantes.
- Le passage du labo de contrôle.
- La reprise du gazon 1 m autour de l'ouvrage.

Le budget ne comprend pas :

- La fourniture et la pose des 4 bancs.

Ce budget sera financé intégralement par la Ville. Aucune participation financière ne pourra être réclamée à l'OPH CDA La Rochelle.

Commenté [LR2]: 130.000,00 euros

ARTICLE 4 – DUREE

La mise à disposition du terrain n'est autorisée que pour une durée de 12 ans ferme à compter de la date de signature.

La prise de possession des lieux sera autorisée à compter du 1^{er} Juin 2024

A l'issue, les Parties se rapprocheront pour étudier conjointement l'opportunité et les modalités d'une nouvelle convention.

Elle pourra être dénoncée par préavis de SIX (6) mois.

A l'issue de la présente convention, que celle-ci résulte d'une résiliation ou de son échéance normale, aucune indemnité ne sera due à la Ville.

A l'issue de cette durée, le terrain devra être libre de toute occupation.

La Ville devra restituer le terrain dans l'état dans lequel il l'a pris. Si le terrain et/ou ses équipements se trouve(nt) endommagé(s) de façon excessive à la restitution, une remise en état pourra être exigée de la part de l'OPH CDA La Rochelle.

La Ville reconnaît qu'elle n'a sur le terrain mis à disposition qu'un droit précaire. Elle ne pourra d'aucune manière en acquérir la propriété par voie d'accession ou de prescription trentenaire.

Commenté [LR3]: Les modalités de la nouvelle convention devront être discutées au moins 6 mois avant le terme de la présente convention.
Le cas échéant, la nouvelle convention devra prendre effet au lendemain du terme de la présente ou au moyen d'un avenant.

Commenté [LR4]: Par lettre recommandée avec accusé de réception

Commenté [LR5]: La Ville restera responsable des dégâts ou sinistres éventuellement commis, quelle que soit leur origine, au terme de la convention, jusqu'au retrait complet du city stade.

ARTICLE 5 – REDEVANCE

La mise à disposition du terrain est réalisée à titre gracieux.

ARTICLE 6 – DROITS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE

Au cours de l'occupation des espaces mis à disposition, la Ville, à ses frais, s'engage et s'oblige sous son entière responsabilité :

- A utiliser le bien dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs et sans bruits excessifs ;
- A ne l'utiliser que pour les seules actions strictement définies au sein des articles de la présente convention ;
- A ne stocker, ni utiliser aucune matière, produit inflammable ou dangereux, type produit chimique, bouteille de gaz... ;
- A maintenir en bon état d'entretien et de propreté les biens mis à disposition et à ne rien faire qui puisse en accélérer l'usure normale ;
- A réparer ou à indemniser l'OPH CDA La Rochelle pour les dégâts ou sinistres éventuellement commis, quelle que soit leur origine ;
- A restituer en fin d'occupation, le cas échéant, le bien mis à disposition dans un état normal ;
- A informer l'OPH CDA La Rochelle de tout incident, ou désordre affectant la parcelle ;
- A veiller au respect de toutes normes et notamment normes de sécurité ;
- A obtenir l'accord de l'OPH CDA La Rochelle avant toute mise en place de supports de publicité, enseignes, pré enseignes et indications de ses activités ;
- A réaliser, à leurs frais, les déclarations à effectuer les habilitations et autorisations à obtenir pour le fonctionnement de ses activités ;
- A se soumettre aux obligations fiscales, comptables... propres à l'exercice de leur activité, et/ou liées à sa nature juridique et à supporter toutes les charges et conséquences, fiscales et autres, afférentes aux activités exercées.

ARTICLE 7 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OPH CDA LA ROCHELLE

L'OPH CDA La Rochelle se réserve la faculté de vérifier ou de faire vérifier à tout moment les conditions d'utilisation des emplacements mis à disposition ainsi que les conditions et obligations résultant de la présente convention. La Ville s'oblige à donner toute facilité à cet effet.

Les activités de la Ville pourront être suspendues provisoirement, sauf cas d'urgence, pour permettre à l'OPH CDA La Rochelle d'exécuter ou de faire exécuter tout travaux ou interventions sur le terrain mis à disposition ou aux abords de celui-ci.

L'OPH CDA La Rochelle s'engage à informer en amont la Ville. Aucune indemnité ne pourra être réclamée par la Ville.

L'OPH CDA La Rochelle pourra résilier la présente convention sans préavis ni indemnités au bénéfice de la Ville, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception, pour tout motif impérieux ou notamment en cas de travaux à réaliser sur la parcelle ou aux abords de celle-ci, incompatibles avec l'occupation et ne pouvant être différés.

ARTICLE 8 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux entrant sera effectué en présence de la Ville et de l'OPH CDA La Rochelle. Il en sera de même à la fin de la mise à disposition.

ARTICLE 9 – SECURITE

Eu égard à l'usage projeté du terrain mis à disposition, la Ville prendra toutes dispositions utiles à tout moment pour prévenir tous risques. Il veillera au respect des règles de sécurité par tout utilisateur mais également tout fournisseur, personnel, sous-traitant ou personne sous sa responsabilité.

L'OPH CDA La Rochelle se réserve le droit de faire procéder à toute vérification nécessaire par des organismes agréés afin de s'assurer que les installations et équipements sont entretenus en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur. La Ville facilitera tout accès à cette fin.

L'OPH CDA La Rochelle se réserve le droit de faire procéder, en cas de risque imminent pour la sécurité des personnes ou des biens, à la fermeture temporaire du site mis à disposition et ce en application de toute mesure administrative restreignant ou interdisant tant l'usage que l'accès à la parcelle. Cette fermeture s'effectuera aux frais et risques de la Ville, laquelle ne pourra prétendre à aucune indemnité ni exercer aucun recours contre la Ville.

ARTICLE 10 – RESPONSABILITE

Par la présente convention, l'OPH CDA La Rochelle met à disposition le terrain. Il ne pourra à aucun moment et pour aucun préjudice voir sa responsabilité engagée dans le cadre de tout recours éventuel, amiable ou judiciaire, même des tiers, et même si l'origine des dommages provient du terrain et de ses accessoires, et du sol et sous-sol.

La Ville et son assureur demeurent seuls responsables de tout dommage survenu au titre de la présente convention et à ce titre, renoncent à tout recours à l'encontre de l'OPH CDA La Rochelle et de son assureur.

ARTICLE 11 -ASSURANCE

La Ville devra s'assurer au titre de sa responsabilité civile.

Son assurance courra à compter du premier jour de mise à disposition.

La Ville devra fournir une attestation d'assurance à l'OPH CDA La Rochelle avec détail des garanties souscrites et le montant des capitaux assurés.

Cette transmission est une condition essentielle à l'engagement de l'OPH CDA La Rochelle et devra être réalisée en amont de toute installation.

L'envoi devra se faire dans un délai maximum de 3 jours ouvrés à compter de la signature de la présente convention par ses soins, et impérativement avant toute signature par l'OPH CDA La Rochelle.

La Ville est informée qu'aucune installation ne pourra débuter à la date convenue avant transmission de ces documents et accord signé de la présente convention par l'OPH CDA La Rochelle.

ARTICLE 12 – RESILIATION

La présente convention peut être résiliée, sans indemnité au bénéfice de la Ville ou de quiconque, à tout moment sans préavis, pour l'un des motifs suivants :

- En cas de non-respect par la Ville de l'une des conditions et obligations à sa charge ;
- En cas de destruction totale ou partielle du terrain ;
- En cas de non-utilisation des lieux pendant une période supérieure à 30 jours consécutifs, hors congés légaux ;
- Pour motif d'intérêt général ;
- Pour cas de force majeure ;
- En cas de perte, par la Ville, des agréments et habilitations nécessaires au fonctionnement de son activité.

Commenté [LR6]: Pour la durée totale de la mise à disposition

Commenté [LR7]: La ville et son assureur renonce à exercer tout recours contre l'OPH et son assureur

Cette résiliation prendra effet à la notification de la Ville par courrier recommandé avec avis de réception.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs indiqués en tête des présentes. Toute modification devra être signifiée par courrier à l'autre Partie, afin de lui être opposable.

Le tribunal compétent sera le tribunal judiciaire de La Rochelle.

Fait en deux exemplaires

A La Rochelle, le

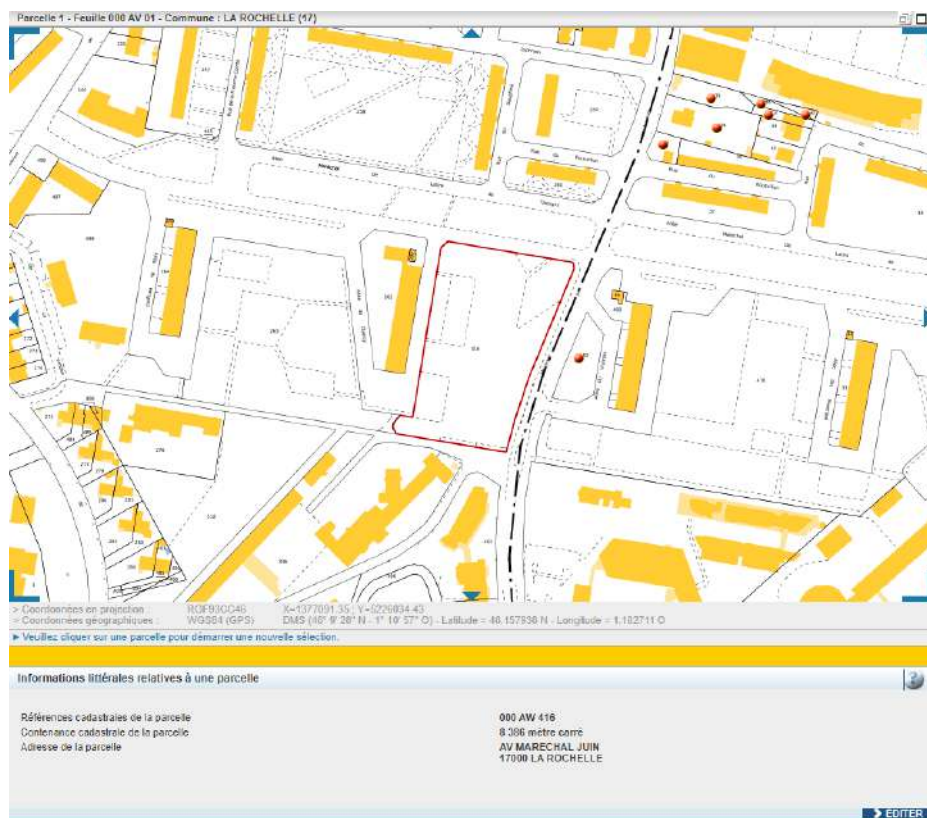
**Le Propriétaire
L' OPH CDA LR**

**LA VILLE
Pour le Maire,
Par délégation et par empêchement,
la 1ère adjointe au Maire**

Frédéric LECLERC

Catherine LEONIDAS

ANNEXE 1 : EXTRAIT CADASTRAL



ANNEXE 2 : PLAN D'IMPLANTATION DU CITY STADE



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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°5 Bilan d'investissement prévisionnel Opération Mouillepieds à Ste Soulle

Date de convocation : 22 Avril 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°11 en date du 21 juin 2023 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain 1 route de Mouillepied à Ste-Soulle Usseau.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré AA 585, 1rte de Mouillepied à Ste-Soulle Usseau signé le 29 décembre 2023.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 21 juin 2023, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située 1 route de Mouillepied à STE-SOULLE Usseau au prix de 36 900 euros TTC.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 29 décembre 2023, les travaux doivent débuter en janvier 2025 pour une livraison prévue en mai 2026.

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE2020). Outre le respect de la réglementation en vigueur, elle atteindra les exigences de l'attestation BBIO (RE 2020) -10%, l'attestation Cep,nr + Cep (RE 2020) -10% ainsi que le label NF habitat ou équivalent.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 2	1	1		2
T 3			1	1
Total	1	1	1	3

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	109 844 €	20 %
Travaux	365 983 €	68 %
Honoraires et actualisation	63 435 €	12 %
Total	539 262 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 ^{er} semestre 1 000 €/PLAI)	9 800 €	2 %
Subvention CDA (11 914 €/PLAI - 6 914 €/PLUS)	18 828 €	5 %
Subvention CDA Convention d'Objectifs	10 000 €	
Subvention DEPARTEMENT (7 000 €/PLAI - 5 000€/PLUS)	12 000 €	2 %
Prêts CDC (40 ans)	270 465 €	50 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	99 531 €	19 %

Fonds propres	118 638 €	22 %
Total	539 262 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°6 Bilan d'investissement prévisionnel Opération PARC HERMES à STE SOULLE

Date de convocation : 22 Avril 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 en date du 28 avril 2022 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain situé 2 route d'Usseau dans le lotissement Le Parc d'Hermès – Usseau à SAINTE-SOULLE.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré YD 121 2 rte d'Usseau à SAINTE-SOULLE signé le 21 décembre 2023.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 28 avril 2022, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située dans le lotissement le Parc d'Hermès à STE-SOULLE Usseau au prix de 81 771.89 euros TTC.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 21 décembre 2023, les travaux doivent débuter en septembre 2024 pour une livraison prévue en novembre 2025.

La construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE2020). Outre le respect de la réglementation en vigueur, elle atteindra les exigences de l'attestation BBIO (RE 2020) -10%, l'attestation Cep,nr + Cep (RE 2020) -10% ainsi que le label NF habitat ou équivalent.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T 2	1	1		2
T 3	2	2	1	5
Total	3	3	1	7

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	230 645 €	18 %
Travaux	921 002 €	71 %
Honoraires et actualisation	146 601 €	11 %
Total	1 298 248 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 ^{er} semestre 1 000€/PLAI)	29 400 €	2 %
Subvention CDA (11 914 €/PLAI - 6 914 €/PLUS)	56 484 €	7 %

Subvention CDA Convention d'Objectifs (5 000 €/Logt)	35 000 €	
Subvention DEPARTEMENT (7 000 €/PLAI - 5 000 €/PLUS)	36 000 €	3 %
Prêts CDC (40 ans)	678 941 €	52 %
Prêts CDC fonciers (50 ans)	202 773 €	16 %
Fonds propres	259 650 €	20 %
Total	1 298 248 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°7 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération VEFA RIVEA à Périgny

Date de convocation : 22 Avril 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°9 du 21 juin 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 11 logements locatifs sociaux, Rivéa à PERIGNY ;

Vu le contrat de réservation des 11 logements signé le 25 juillet 2023 ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA des 11 logements signé le 27 mars 2024 ;

Exposé des motifs

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	461 149 €	29 %
Travaux	1 076 276 €	69 %
Honoraires	27 676 €	2 %
Total	1 565 101 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (10 500 € / logt)	42 000 €	4 %
Subvention Etat Bonus 1 ^{er} semestre (1 500 € / PLAI)	6 000 €	
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	13 980 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	80 000 €	9 %
Subvention CDA convention d'objectifs	55 000 €	
Subvention CDA PLAI minoré	3 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	53 000 €	3 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	647 721 €	42 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	393 636 €	25 %
Prêts Action logement	36 000 €	2 %
Fonds propres	234 764 €	15 %
Total	1 565 101 €	100 %

L'Office est invité à réaliser un Contrat de Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total 1 041 357 € dont les caractéristiques financières se trouvent en annexe 1 de la présente délibération.

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE A LA DELIBERATION N°7

Un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total 1 041 357 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	397 943 €
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	207 780 €
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	142 223 €
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	131 978 €
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	63 552 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	44 003 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS Foncier
Montant du prêt	53 878 €
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>

**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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

**N°8 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel Opération AVALON La
Rochelle**

Date de convocation : 22 Avril 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** a proposé à l'Office d'acquérir 7 logements locatifs sociaux, 3 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire

(BRS) en VEFA dans son opération de construction située sur l'ancien site du Musée des Automates, intitulée « Avalon » située rue de la désirée à La Rochelle – Les Minimes.

Pour permettre le bénéfice d'un taux de TVA réduit à 10% et d'un crédit d'impôt correspondant au montant de la TFPB sur 20 ans sur les 3 logements intermédiaires, l'opération respecte l'intégration minimale de 25% de logements locatifs sociaux par une présence de 7 LLS.

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs sociaux est de 394.30 m², pour une surface utile de 430.36 m².

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs intermédiaires est de 173.05 m², pour une surface utile de 192.58 m².

La surface habitable prévisionnelle des logements BRS est de 153 m², pour une surface utile de 190.10 m².

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	LLI	BRS	Total
T1		1			1
T2	2	2	1	2	7
T3			2	1	3
T4	2				2
Total	4	3	3	3	13

Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements locatifs sociaux est de 2 525 € HT/m² de surface habitable ainsi qu'une place de stationnement au prix de 9 000€ HT, soit un montant total de 1 004 607.50 € HT pour une SH de 394.30 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 3 logements locatifs intermédiaires est de 3 800 € HT /m² de surface habitable ainsi que 3 places de stationnement au prix de 15 000€ HT chacune, soit un montant total de 702 590 € HT pour une SH de 173.05 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 3 logements BRS est de 3 400 € HT /m² de surface habitable ainsi que 3 places de stationnement au prix de 12 000€ HT chacune, soit un montant total de 556 200 € HT pour une SH de 153 m².

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	377 795 €	34 %
Travaux	711 114 €	63 %
Honoraires et imprévus	32 373 €	3 %
Total	1 121 282 €	100 %

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	253 172 €	32 %
Travaux	519 677 €	65 %
Honoraires et imprévus	21 700 €	3 %
Total	794 549 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	26 400 €	3 %
Subvention Etat Bonus 1 ^{er} semestre (1 000 € / PLAI)	3 000 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	57 000 €	5 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	41 000 €	4 %
Prêts CDC (40 ans)	468 394 €	41 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	334 870 €	30 %
Fonds propres	190 618 €	17 %
Total	1 121 282 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	422 195 €	53 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	253 172 €	32 %
Fonds propres	119 182 €	15 %
Total	794 549 €	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 les contrats de réservation et les actes 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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over a faint rectangular stamp.

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°9 Emprunts Opération PSLA Bains Douches à La Rochelle

Date de convocation : 22 Avril 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 24 juin 2021 validant l'acquisition du terrain des anciens Bains Douches, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE ;

Vu l'acte d'acquisition du terrain des anciens Bains Douches, RUE OTTAWA signé le 22 octobre 2021 ;

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 29 mars 2023 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE ;

Vu la délibération du Bureau n°6 en date du 12 juillet 2023 portant actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et fixation des prix de vente de l'opération de construction de 6 logements PSLA, RUE OTTAWA à LA ROCHELLE ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 12 juillet 2023, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 6 logements PSLA sur la commune de LA ROCHELLE, « Les Bains Douches ».

L'acte d'acquisition des logements a été signé le 22 octobre 2021 au prix convenu.

Un contrat préliminaire au contrat de location-accession a été signé pour chacun des logements quelques semaines après la mise en vente des lots.

La demande d'agrément PSLA a été validé par services de l'Etat en 2023. Les travaux s'achèveront en avril 2025.

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

PSLA	HT	%
Charge foncière	368 564 €	20 %
Travaux	1 096 017 €	59 %
Honoraires et actualisation	163 231 €	9 %
Marge	124 873 €	7 %
Frais de commercialisation divers	97 602 €	5 %
Total	1 850 287 €	100 %

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

NATURE RECETTES	HT	%
Vente des 6 logements PSLA	1 850 287 €	100 %
Total	1 850 287 €	100 %

Les logements PSLA seront financés en totalité par un prêt bancaire. 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	1 820 311 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 1 %, soit 4,89% 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 4,89% 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 Dans les autres cas paiement d'une indemnité égale à 5% du capital restant dû

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.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°10 Bilan d'investissement prévisionnel ENEDIS PARC DE L'ENVOLEE BRS/RSJA La Rochelle

Date de convocation : 22 Avril 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 VINCI a proposé à l'Office d'acquérir 56 logements jeunes actifs et 10 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située rue Marcel Paul à La Rochelle.

La surface habitable prévisionnelle de la RSJA est de 1 364.87 m². Elle sera gérée par l'ARHPEJ (Association rochelaise d'hébergement pour les étudiants et les jeunes). Une convention de gestion sera signée entre l'association et l'Office à cet effet.

La surface habitable prévisionnelle des logements BRS est de 659.13 m², pour une surface utile de 782.19 m².

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	BRS	Total
T1'	23	23			46
T1 bis	4	5	1		10
T3				10	10
Total	27	28	1	10	66

Le prix d'acquisition proposé pour les 56 logements RSJA est de 3 000 € HT /m² de surface habitable, ainsi qu'une place de stationnement au prix de 9 000€ HT soit un montant total de 4 103 610 € HT pour une SH de 1 364.87 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 10 logements BRS est de 2 700 € HT /m² de surface habitable ainsi que 10 places de stationnement au prix de 9 000€ HT chacune, soit un montant total de 1 869 651 € HT pour une SH de 659.13 m².

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 544 187 €	33 %
Travaux	2 867 776 €	62 %
Honoraires et imprévus	242 658 €	5 %
Total	4 654 621 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (12 050 € / logt)	337 400 €	7 %
Subvention CDA production (4 000€ /logt PLUS/PLAI et 3 000 €/logt PLS)	223 000 €	5 %
Subvention Conseil Départemental (3 500€ /logt PLUS et PLAI)	192 500 €	4 %
Subvention Région logement jeune	280 000 €	6 %

Prêts CDC (40 ans)	2 420 202 €	52 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	1 201 519 €	26 %
Total	4 654 621 €	100 %

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

NATURE DEPENSES	TTC 5.5 %	%
Charge foncière	295 872 €	14 %
Travaux	1 676 610 €	81 %
Honoraires et imprévus	99 610 €	5 %
Total	2 072 092 €	100 %

Le BRS est un dispositif d'accès social à la propriété qui permet de garantir dans le temps la vocation sociale des logements en dissociant le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements et garantir un effet anti-spéculatif. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans les zones tendues.

C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque cession le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail en contrepartie d'une redevance mensuelle.

Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail. Cependant, il ne sera pas possible de réaliser une plus-value lors de la revente, le prix du bien ne peut excéder l'évolution de l'ICC entre la date d'achat et de revente.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources identique au PSLA

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 les contrats de réservation des logements et BRS aux prix au m² indiqués et les actes d'acquisition sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLÉURET-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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°11 Bilan d'investissement prévisionnel Opération LES GUIFETTES NOIRES à Nieul Sur Mer

Date de convocation : 22 Avril 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 LP PROMOTION a proposé à l'Office d'acquérir 8 logements locatifs sociaux individuels en VEFA dans son opération située rue de la Guifette Noire à NIEUL SUR MER.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La surface habitable totale des 8 logements est de 618 m².

L'opération bénéficiera d'une labélisation NF Habitat et d'une attestation BBIO (RE2020) -10%.

Le prix d'acquisition proposé pour les 8 logements locatifs sociaux est de 2 390€ 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 1 477 020 € HT pour une SH prévisionnelle de 618 m².

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T3	1	1	1	3
T4	3	2		5
Total	4	3	1	8

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	479 576 €	29 %
Travaux	1 119 011 €	68 %
Honoraires et imprévus	47 958 €	3 %
Total	1 646 545 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (8 800 €/PLAI – Bonus 1 ^{er} semestre 1 000 €/PLAI)	29 400 €	2 %
Subvention CDA (11 914 €/PLAI - 6 914 €/PLUS)	63 398 €	4 %
Subvention DEPARTEMENT (7 000 €/PLAI - 5 000€/PLUS)	41 000 €	2 %
Prêts CDC (40 ans)	775 763 €	47 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	440 606 €	27 %
Fonds propres	296 378 €	18 %
Total	1 646 545 €	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 22 Mai 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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°12 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération AURORA LLI La Rochelle

Date de convocation : 22 Avril 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 n°6 du Bureau en date du 20 mars 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 10 LLI, Résidence AURORA située 19 rue Maurice Ravel à LA ROCHELLE ;

Vu l'acte d'acquisition des 10 logements LLI en VEFA signé le 29 avril 2024

Exposé des motifs

Les travaux sont en cours pour une livraison prévue en décembre 2024.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	945 726 €	33 %
Travaux	1 855 347 €	65 %
Honoraires et imprévus	44 627 €	2 %
Total	2 845 700 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	1 422 850 €	50 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	995 995 €	35 %
Fonds propres	426 855 €	15 %
Total	2 845 700 €	100 %

Délibération

- En conséquence, la Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :
- poursuivre l'opération,
 - 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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°13 Vente « Tracks Motors »

Date de convocation : 22 Avril 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 24 mars 2022 autorisant l'acquisition de la parcelle cadastrée CP n°50 nommée « Tracks Motors » ;

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

Vu le compromis en date du 6 mai 2022 ;

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

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

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

Vu la délibération en date du 24 janvier 2024 autorisant la mise en vente du foncier

Exposé des motifs

Par acte authentique en date du 8 septembre 2022, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle a acquis en pleine propriété, de la SCI MELIE, une parcelle contenant un local commercial cadastrée CP n°50 sis 117 boulevard André Sautel, 17000 La Rochelle (ANNEXE 1) ;

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

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

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

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

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

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

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

Qu'il paraît opportun de vendre cette parcelle.

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

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

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

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

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

Que toutes les démarches seront effectuées pour solder cette dation.

Qu'en date du 24 janvier 2024, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat avait autorisé la mise en vente de ce foncier.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à signer tout acte, y compris notariés pour procéder à la vente du foncier

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

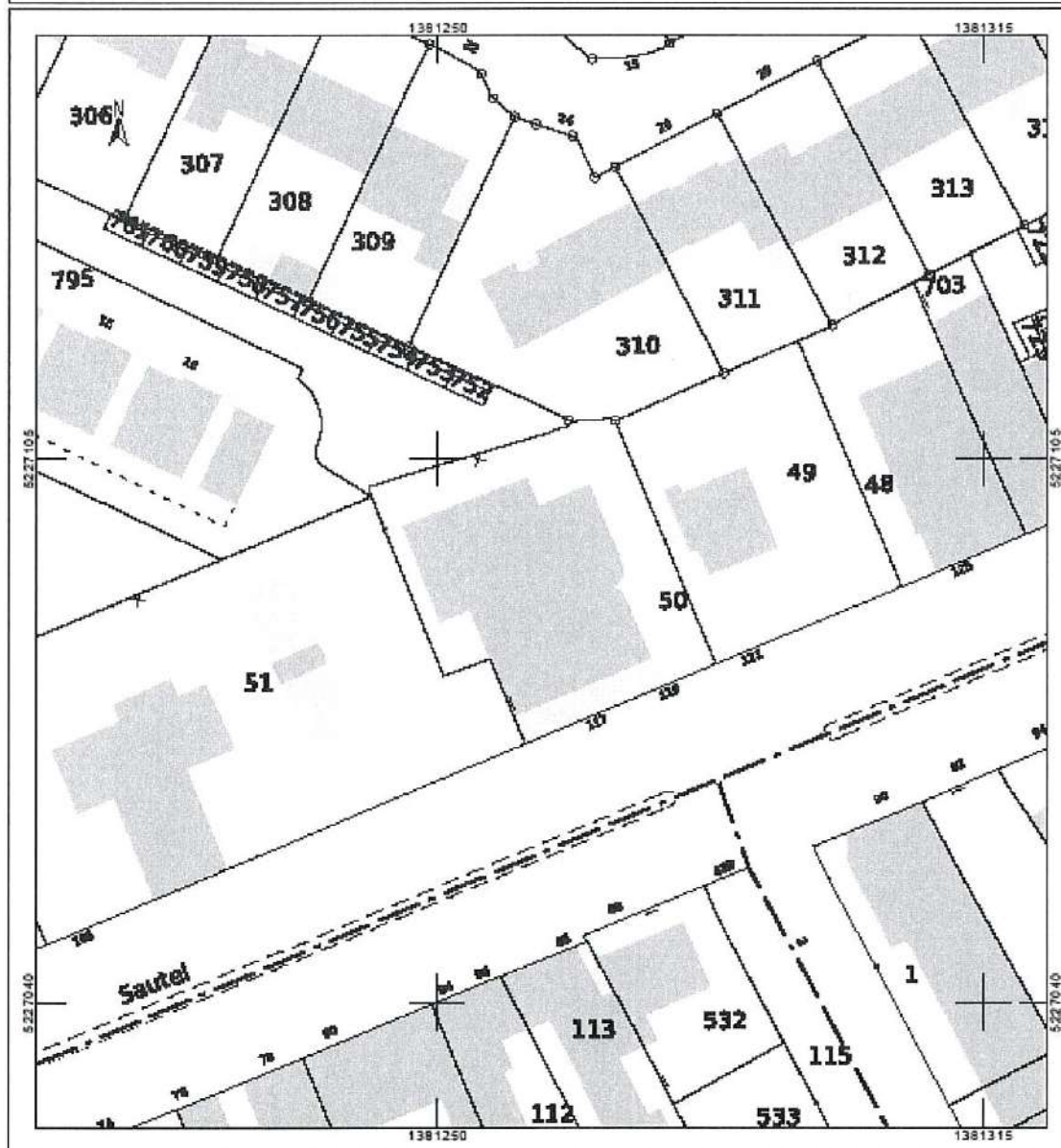


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fleuret", with a long horizontal stroke extending to the right.

Département : CHARENTE MARITIME Commune : LA ROCHELLE	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 Cadastre 25 ave De Fétily - BP 80808 Réception sur RDV 17000 17000 La Rochelle Cedex 1 tél. 05.46.30.68.04 - fax p@p.c.17000 rochelle@dggfp.finances.gouv.fr
Section : CP Feuille : 000 CP 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 13/05/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93OC45 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)
Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)
Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°14 Rétrocession terrain Opération LE CHAT QUI DORT à La Rochelle

Date de convocation : 22 Avril 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-I du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

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

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

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

Vu la délibération du 25 octobre 2023 ;

Exposé des motifs

Considérant que par acte notarié en date du 13 décembre 1974, l'Office a acquis des parcelles anciennement cadastrées section K numéros 204 (p), 215 (p) et 216 (p), cédées à titre gracieux en pleine propriété par la Ville de La Rochelle, sis rue Fernand Guillon, 17 000 La Rochelle.

Considérant que des maisons individuelles ont été démolies au cours du 1^{er} semestre 2024 et seront remplacées par des logements locatifs sociaux et des Baux Réels Solidaires.

Considérant que par une délibération en date du 25 octobre 2023, l'Office a consenti la rétrocession d'une partie de son emprise foncière cadastrée CL numéros 21 et 531, à titre gracieux, pour les parcelles cadastrées CL numéro 494, 495 et 496.

Que l'Office est sollicité par les propriétaires de la parcelle 496 pour obtenir la rétrocession d'une partie de l'emprise foncière nue cadastrée section CL numéro 508, propriété de l'Office, conformément au plan cadastral (annexe 1), aux fins de jardin.

Cette rétrocession sera consentie à titre gracieux.

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

Délibération

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

- Signer les plans et tout document administratif nécessaire ;
- Accepter la cession à titre gracieux d'une partie de l'emprise foncière propriété de l'Office cadastrée section CL numéro 508 aux propriétaires des parcelles cadastrées CL numéro 496 ;
- Solliciter l'avis des domaines ;
- Signer tout acte notarié sous réserve d'un avis des domaines conforme ;
- Effectuer toutes les formalités nécessaires.

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

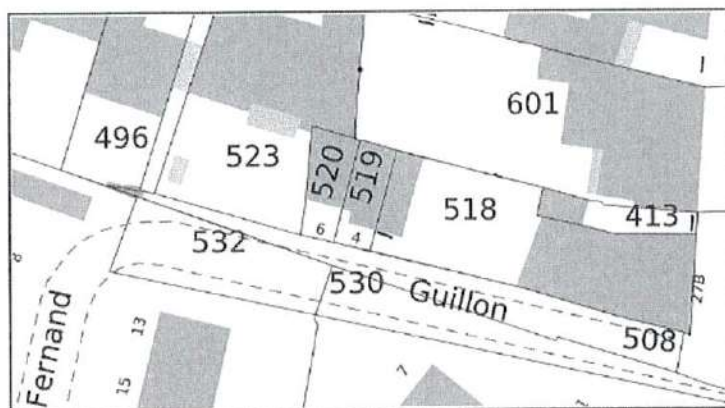


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNO

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

cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°15 Acquisition d'une parcelle Opération 9 rue des Cordées à Chatellaillon Plage

Date de convocation : 22 Avril 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 expose aux membres du Bureau que l'Office souhaite se porter acquéreur d'un bien immobilier détenu à ce jour par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

La parcelle est située à 17340 Châtelailon-Plage, 9 chemin des cordées, cadastrée section AP numéro 22 pour une superficie de 6.422 m² (ANNEXE 1).

La parcelle concernée pourra accueillir une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

A cet effet, une collaboration est envisagée avec un partenaire privé dans un projet d'ensemble comprenant au moins 40% de logements sociaux.

L'EPFNA a fait part de ses conditions pour la vente de sa parcelle d'un prix de cession d'une valeur de 1.560.000,00 €.

La commune de Châtelailon-Plage ne disposant pas suffisamment de logements sociaux, l'EPFNA accepte de céder ladite parcelle en appliquant une minoration foncière à hauteur de 210.000,00 €.

Ainsi, il a été proposé à l'Office d'acquérir le bien au prix de 1.350.000,00 €.

Délibération

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

- Signer le compromis,
- Solliciter l'avis des domaines,
- Signer l'actif définitif de vente et tout autre acte nécessaire.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marylise FLEURET-PAGNOUX', written over a horizontal line.

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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)
Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)
Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°16 Constitution d'une SCCV avec Bouygues immobilier pour l'Opération 9 chemin des cordées à Chatellaillon Plage

Date de convocation : 22 Avril 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 R421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation exigeant l'accord préalable de la collectivité de rattachement et du conseil d'administration ;

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R421-16 8° ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle aux membres du Bureau que l'Office s'est porté acquéreur d'une parcelle sis à 17340 Châtelailon-Plage, 9 chemin des cordées, cadastrée section AP numéro 22 (ANNEXE 1) auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA),

Ladite parcelle a une superficie totale de 6.422 m².

Considérant que l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) préconise un nombre minimum de logement sociaux sur les communes de plus 3.500 habitants.

Qu'au regard de cette loi, la commune de Châtelailon-Plage est carencée en logements sociaux.

Qu'ainsi, l'EPFNA a accepté de nous céder sa parcelle en vue de la réalisation d'une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Considérant les exigences contenues dans ces documents, notamment en termes de mixité sociale, une collaboration avec un partenaire privé a été envisagé.

Qu'en ce sens, Bouygues Immobilier, promoteur ayant réalisé un projet immobilier sur la parcelle contiguë à celle objet de la présente délibération a approché l'Office afin de constituer un partenariat sous la forme d'une Société Civile de Construction-Vente (SCCV).

Pour rappel, une SCCV est une forme de société civile immobilière ayant pour objet l'achat, la construction puis la revente d'un ou plusieurs biens immobiliers. Elle sera dissoute après la vente du dernier lot effectuée.

Cette forme de société permet à un Office Public de l'Habitat de réaliser de la co-promotion soit avec d'autres opérateurs publics, soit avec des opérateurs privés.

Cette SCCV aura pour objet la réalisation d'un ensemble immobilier portant sur des logements sociaux et de l'accession libre à la propriété sur la parcelle cadastrée section AP n°22.

Il est précisé que l'étude de faisabilité projette l'édification de 47 logements dont 21 logements sociaux et 26 libres, soit 45% de logements sociaux.

Si toutefois la constitution de la SCCV ne pouvait aboutir, et dans l'éventualité où des études préliminaires seraient déjà effectuées, notamment par le futur partenaire à savoir la société BOUYGUES IMMOBILIER, l'Office Public de l'Habitat se réserve la faculté d'acquérir le dossier composant lesdites études préliminaires. Ces études seraient alors des éléments de valorisation du terrain permettant d'envisager une nouvelle stratégie pour le développement de notre terrain.

Cette potentielle acquisition se ferait à hauteur de 45% maximum des frais qui auraient été engagés, ce dans la limite de 139.500.00 euros HT.

Conformément aux dispositions des articles L421-1 10° et R421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquisition par l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, de parts sociales dans ladite société, estimée à ce stade à hauteur de 45% de son capital social suppose l'obtention préalable de deux agréments :

- L'accord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, collectivité territoriale de rattachement ;
- L'accord du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat et de l'Agglomération de La Rochelle.

Délibération

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

- Demander l'autorisation de constitution de la SCCV avec Bouygues Immobilier auprès du Conseil Communautaire de l'Agglomération de La Rochelle,
- D'approuver la participation de l'Office dans cette SCCV,
- Effectuer toutes les démarches et signer tout acte ou documents nécessaires à la constitution et au lancement de la SCCV,

sous réserve de l'autorisation du Conseil Communautaire de l'Agglomération de La Rochelle

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°17 Acquisition d'une parcelle CV N°220 1 Rue Altéas La Rochelle suite jugement pour fixation d'indemnité

Date de convocation : 22 Avril 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 l'article L211-2 du Code de l'Urbanisme permettant la délégation du droit de préemption à l'in des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitat ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, 1^{ère} et 6^{ème} sous-sections réunies, du 7 mars 2008, n°288371 conditionnant la possibilité d'exercer le droit de préemption à la justification de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets de l'article L300-1 ainsi qu'à la détermination de la nature du projet dans la décision de préemption ;

Vu la décision SFPU-2023-01 du 10 janvier 2023 de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle pour lui permettre d'acquérir la parcelle CV 220 sis 1 rue des Altéas à 17000 La Rochelle. Un extrait cadastral est joint à la présente délibération (ANNEXE 1) ;

Vu la déclaration d'Intention d'Aliéner n°17300-22-1216 du 23 novembre 2022 ;

Vu le Diagnostic de Performance Energétique et la Promesse Unilatérale de Vente transmise par Me LABBE, signataire de la déclaration d'intention d'aliéner ;

Vu la délibération ayant pour objet la délégation du droit de préemption du Bureau de l'Office en date du 17 janvier 2023 ;

Vu la demande de pièces complémentaires et la demande de visite du bien immobilier signifiées par voie de commissaire de justice en date du 19 janvier 2023 ;

Vu l'estimation du service d'évaluation domaniale en date du 14 février 2023 n°2023 17300-04894 ;

Vu la délibération ayant pour objet l'exercice du droit de préemption sur la parcelle CV 220, sis à 17000 La Rochelle, 1 rue des Altéas, du Bureau de l'Office en date du 22 février 2023 ;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2023 rendue par le Tribunal Judiciaire de La Rochelle fixant le transport sur les lieux ;

Vu le transport sur les lieux à La Rochelle, 1 rue des Altéas en présence de Madame la juge de l'expropriation et du Commissaire de gouvernement ;

Vu le jugement en fixation d'indemnité rendue le 5 avril 2024 par la Juridiction de l'Expropriation de la Charente Maritime, Tribunal Judiciaire de La Rochelle (ANNEXE 2) ;

Vu l'article L213-7 du Code de l'urbanisme ;

Exposé des motifs

Considérant que l'Office s'est vu déléguer, par décision en date du 10 janvier 2023, l'exercice du droit de préemption par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sur la parcelle cadastrée CV numéro 220 – 17000 La Rochelle, 1 rue des Altéas.

Une déclaration d'intention d'aliéner a été reçue le 23 novembre 2022 par la Ville de La Rochelle à hauteur de 550.000 € HT avec une commission de 27.000 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'article L211-5 du Code de l'Urbanisme, l'organisme délégataire du droit de préemption urbain dispose d'un délai de DEUX (2) mois à compter de ladite proposition pour faire valoir son droit sans tenir compte de l'éventuelle suspension du délai possible.

Considérant que l'Office, par signification par voie de commissaire de justice en date du 19 janvier 2023, a sollicité une visite du bien et une demande de pièces complémentaires conformément à la réglementation et a reçu les pièces suivantes :

- Le dossier de diagnostic technique de la maison ;
- La promesse unilatérale de vente ;

La visite du bien immobilier s'est tenue le 1^{er} février 2023 en présence du notaire signataire de la DIA, de l'agence immobilière et d'une représentante du service d'évaluation domaniale.

La maison, d'une surface utile de 130m² et 66m² de garage et d'atelier, est en classe énergie D et comporte des anomalies électriques liées notamment à la vétusté des appareillages.

Le service d'évaluation domaniale a communiqué son estimation le 14 février 2023 et a estimé la parcelle à 400.000,00€ assortie d'une marge d'appréciation de 10% ; hors frais d'agence.

Qu'au regard de ces informations, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle a délibéré pour exercer le droit de préemption et proposer aux propriétaires dudit bien d'acquérir la parcelle pour la somme de 360.000,00 € HT, hors commission d'agence de 27.000,00 € TTC à charge de l'acquéreur.

Que les propriétaires de ladite parcelle ayant refusé le prix proposé par l'Office, et vu l'absence d'accord amiable sur le prix, l'affaire a été portée devant la Juridiction de l'Expropriation de la Charente Maritime.

L'ordonnance rendue par le Tribunal de La Rochelle le 24 octobre 2023 a fixé le transport sur les lieux au 8 décembre 2023. Lors du transport sur les lieux étaient présent

l'avocat représentant l'Office, l'avocat représentant les propriétaires de la parcelle préemptée, Madame la Juge de l'expropriation et Madame le Commissaire du Gouvernement.

Considérant que par suite de la visite des lieux, Madame le Commissaire du Gouvernement a proposé, dans ses conclusions en date du 1^{er} février 2024 une indemnité de 422.435,00 € ou 473.582,00 € en pondérant le garage.

Que l'Office Public de l'Habitat a maintenu sa position à hauteur de 2.769,23 euros m².

Que l'audience a eu lieu le 9 février 2024 et mise en délibérée le 5 avril 2024.

Que Madame le Juge de l'Expropriation a jugé comme date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien au 4 mars 2021.

Qu'il a été fixé le prix d'aliénation dû par l'Office Public de l'Habitat aux coindivisaires propriétaires de la parcelle cadastrée CV n°220 sis 17000 La Rochelle, 1 rue des Altéas à la somme totale de 450.560,00 €.

Considérant que l'indemnité a été calculée sur la moyenne de six termes immobiliers de comparaison apportés par Madame le Commissaire du Gouvernement et retenus par Madame le Juge de l'expropriation pour une moyenne de 2.565,62 du mètre carré.

Que le jugement a valorisé la surface du garage, en le pondérant d'un coefficient de 0,6. La surface totale retenue est de 169,60m².

L'Office Public de l'Habitat a par ailleurs été condamnée à verser la somme de 1.500,00€ en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile aux coindivisaires, les dépens étant également à la charge de l'Office.

Qu'ainsi, Madame le juge de l'expropriation a suivi les recommandations de Madame le Commissaire du Gouvernement.

Considérant que le prix au mètre carré retenu par Madame le juge est similaire à celui proposé initialement par l'Office, seul change la surface totale, le garage ayant été valorisé et pondéré.

Il est rappelé que :

- Cette parcelle se situe dans le même secteur que la parcelle cadastrée CV n°60 sis 17000 La Rochelle, 2 rue des Mimosas pour laquelle l'Office a exercé son droit de préemption urbain et signé l'acte de vente définitif en date du 22 février 2023.
- Par cette acquisition et ce projet, l'Office œuvrera dans l'intérêt général. En effet, les habitants du territoire ont de grandes difficultés à se loger et l'Office constate que les demandeurs de logements sont maintenant au-dessus de 10.000 postulants sur un an.
- Ce projet permettra de répondre aux objectifs fixés par le PLH. Il est rappelé que le périmètre d'équilibre social de l'habitat du bien concerné est en secteur 2, soit au minimum 18% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI minimum, dont

- 40% de PLUS au minimum, dont 30% de PLS au maximum et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété permettant d'offrir à des ménages modestes un accès à la propriété.
- A cet effet, il a été réalisé un capacitaire (ANNEXE 3) comprenant un potentiel de surface de plancher de 2.800 m² environ sur les parcelles cadastrées CV numéros 220, 221 et 222 en vue de la réalisation d'une opération globale comprenant des logements locatifs sociaux, de l'accession, et du libre. Cette projection sera affinée après acquisition de la parcelle et pourra subir des changements.
- L'office pourra, en fonction de l'état du bâti préexistant sur la parcelle après l'acquisition, le proposer temporairement à une association d'insertion ou autre dans l'attente de la réalisation du projet.
- Sur ce secteur, une décision du conseil communautaire du 02/12/2021 instaure une taxe d'aménagement majorée à 20%. Cette évolution fiscale est supportée par les porteurs de projets lesquels seront susceptibles de minorer la part du foncier pour assumer cette augmentation de la fiscalité d'urbanisme.
- Ce projet s'inscrira dans une dynamique plus globale en partenariat avec d'autres acteurs du territoire afin de créer un ensemble immobilier cohérent sur cette zone et améliorer la densification du projet dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette prévu dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Délibération

En conséquence la Présidente propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser le Directeur Général à accepter le prix fixé par Madame le juge de l'expropriation dans le jugement fixant l'indemnité
- D'autoriser le Directeur Général à acquérir le bien cadastré CV n°220 sis à 17000 La Rochelle, 1 rue des Altéas au prix fixé soit :
 - o 450.560,00 € HT d'indemnité pour la préemption de ladite parcelle
 - o 1.500,00 € d'article 700 du Code de procédure civile

Ainsi que 27.000,00 € de frais de commission d'agence ;

Soit un total de 479.060,00 euros.

- D'autoriser le Directeur Général à signer tout acte, y compris notarié pour l'acquisition du bien.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marylise', written over the printed name.

ANNEXE A LA DELIBERATION N°17

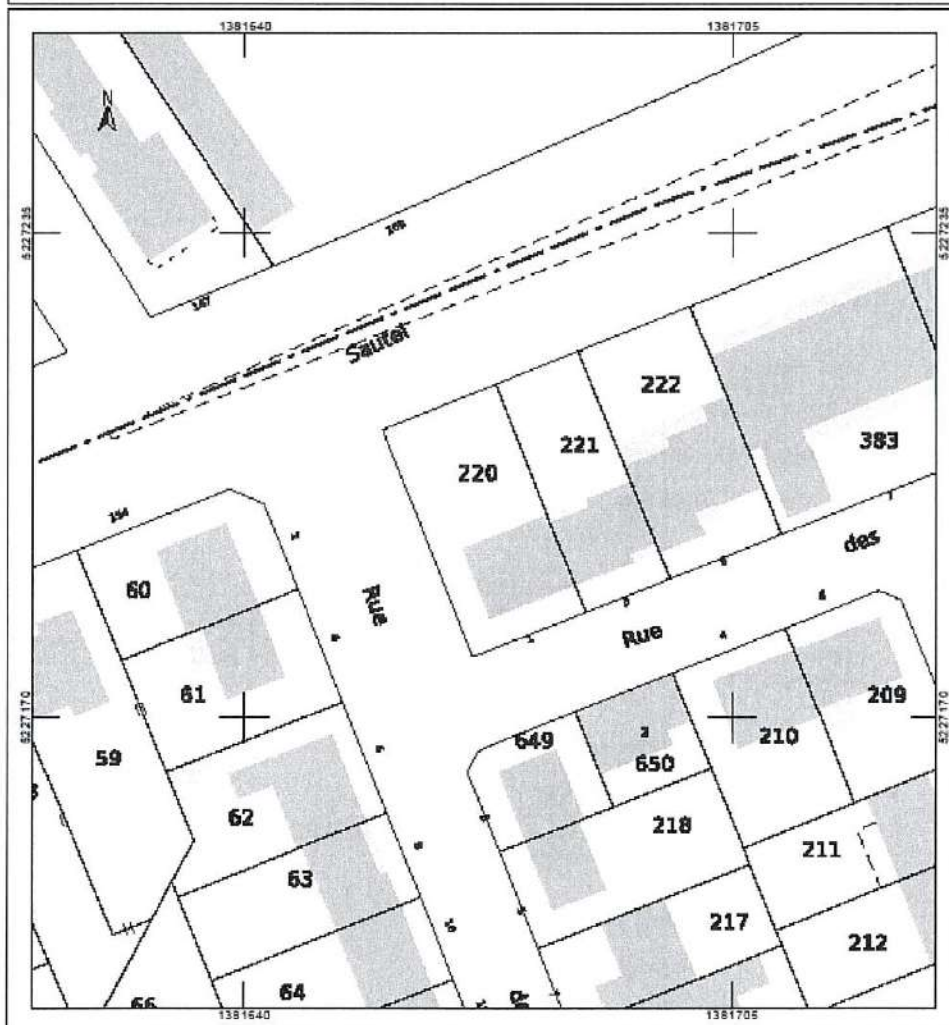
ANNEXE 1 : Plan cadastral

ANNEXE 2 : Jugement fixant l'indemnité en date du 5 avril 2024

ANNEXE 3 : Capacitaire parcelles CV 220 221 222

ANNEXE 1

Département : CHARENTE MARITIME Commune : LA ROCHELLE	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 Fessly - BP 80808 Réception sur RDV 17000 17000 La Rochelle Cedex 1 tél. 05.46.30.68.04 - fax pôgc.170.ia- rochelle@dogis.finances.gouv.fr
Section : CV Feuille : 000 CV 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 13/05/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93DD46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



ANNEXE 2

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION DE LA CHARENTE-MARITIME

MINUTE N°: 14/00003

Dir: 05 Avril 2024

DOSSIER: N° RG 2400009 - N° Forêts DHRG-CHARENTE-MER
Affaires: OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE / Madame Nadine Madeleine Marie ROTURIER veuve SOURNAC, Madame Véronique SOURNAC
épouse CHADENAT

COMMUNE DE 17000 LA ROCHELLE
(N° PLAN: CV n°220)

JUGEMENT EN FIXATION D'INDEMNITE
rendu le 05 Avril 2024

ENTRE :

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
2 Avenue de Varsovie CS 10555 17023 LA ROCHELLE CEDEX 1**

représenté par Maître Julian GUILLARD de la SELARL BONNEAU
CASTEL-FORTIER-GUILLARD, avocats au barreau de LA
ROCHELLE-ROCHEFORT

AUTORITE PRÉEMPTIVE

D'une part,

ET

**Madame Nadine Madeleine Marie ROTURIER veuve SOURNAC
née le 10 Août 1933 à MARANS (17230)
Maison de retraite "Le rayon d'Or" 31 rue de la Butte 17140 LAGORD
représentée par Maître Thomas RIVIERE de l'AARPI RIVIERE - DE KERLAND,
avocats au barreau de BORDEAUX**

**Madame Véronique (pour 1/2 en nue-propriété) SOURNAC épouse
CHADENAT (pour 1/2 en nue-propriété)
née le 15 Juillet 1961 à LA ROCHELLE (17000)
44 rue Delabarre 17000 LA ROCHELLE
représentée par Maître Thomas RIVIERE de l'AARPI RIVIERE - DE KERLAND,
avocats au barreau de BORDEAUX**

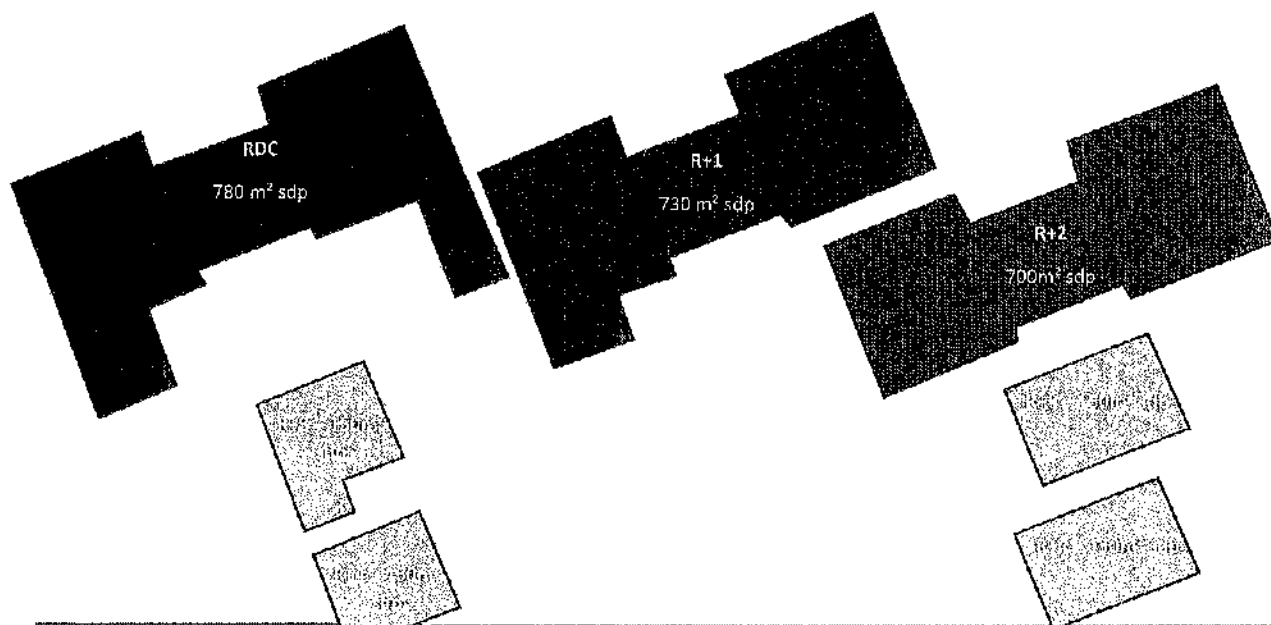
PROPRIÉTAIRES PRÉEMPTÉS

D'autre part,

ANNEXE 3 :

LA ROCHELLE / secteur SAUTEL / fonciers sis 1 à 5 Rue des Altéas (CV 220 ; 221 ; 222)





LES FONCIERS :

CV 0220 - 1 Rue des Altéas - 528 m²

CV 0221 - 3 Rue des Altéas - 396 m²

CV 0222 - 5 Rue des Altéas - 528 m²

SURFACE ASSIETTE FONCIERE : 1 452 m²

ZONAGE PLU : UU5+

HYPOTHESE CAPITAIRE (potentiel sdp):

- 2 800 m² de sdp environ
- 2 300 m² de SHAB (ratio : 0.82)
- Equivalent de 38 lgts (60 m²)

Réalisée en interne le 29/12/2022 (GS)

Si charge foncière admissible : 500€/m² sdp => 450€

- ⇒ La valeur du terrain supportable est de 1.4 millions €
- ⇒ => 1.26 millions €
- ⇒ Prix foncier de 980€/m² terrain) => 882€/m² terrain

Nb : Application d'une décote de 10 %

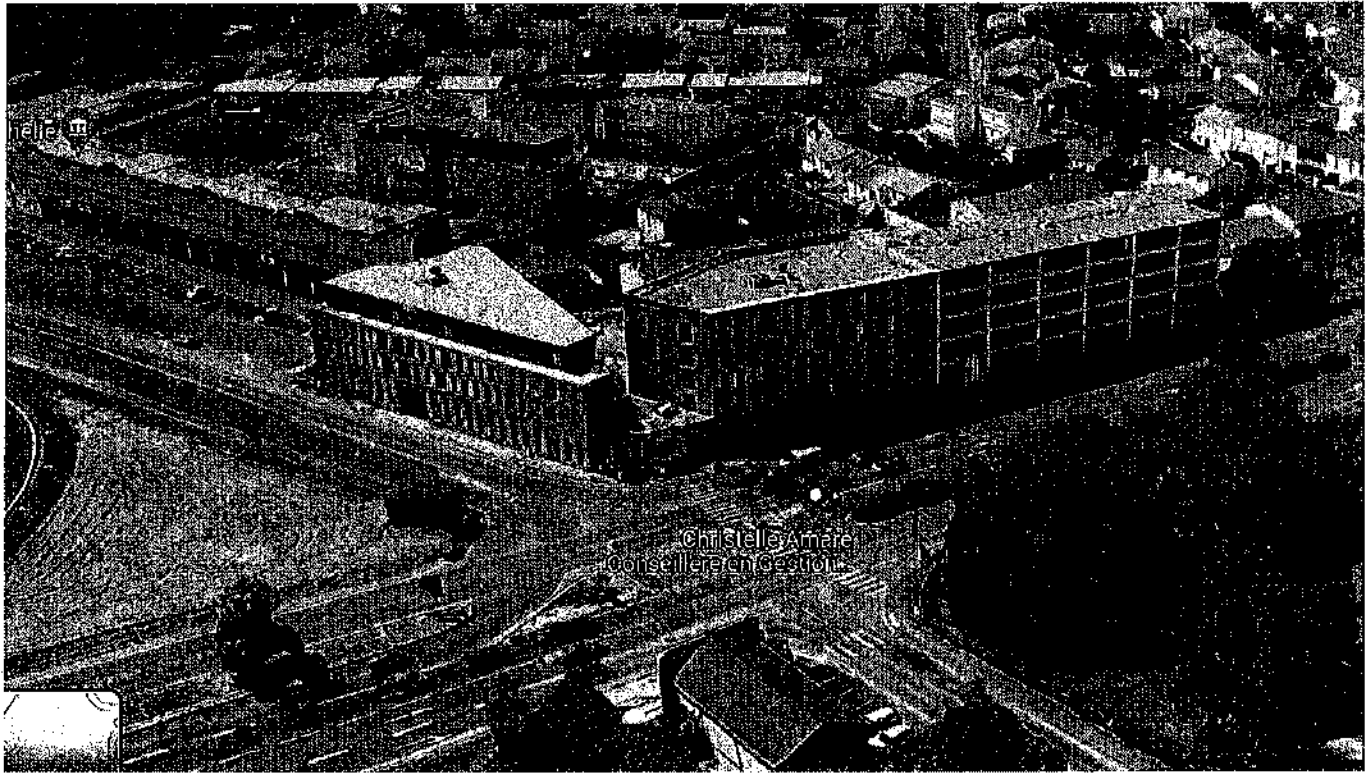
Hypothèse de ventilation des VALEURS terrain maximum compatibles :

CV 0220 : 520 000 € => 470 000€

CV 0221 : 985 000 € => 346 500 €

CV 0222 : 510 000 € => 459 000 €

Hypothèses ne prennent pas en compte le contexte conjoncturelle de l'augmentation des coûts de constructions et d'un marché immobilier qui se tend. Application décote de 10%



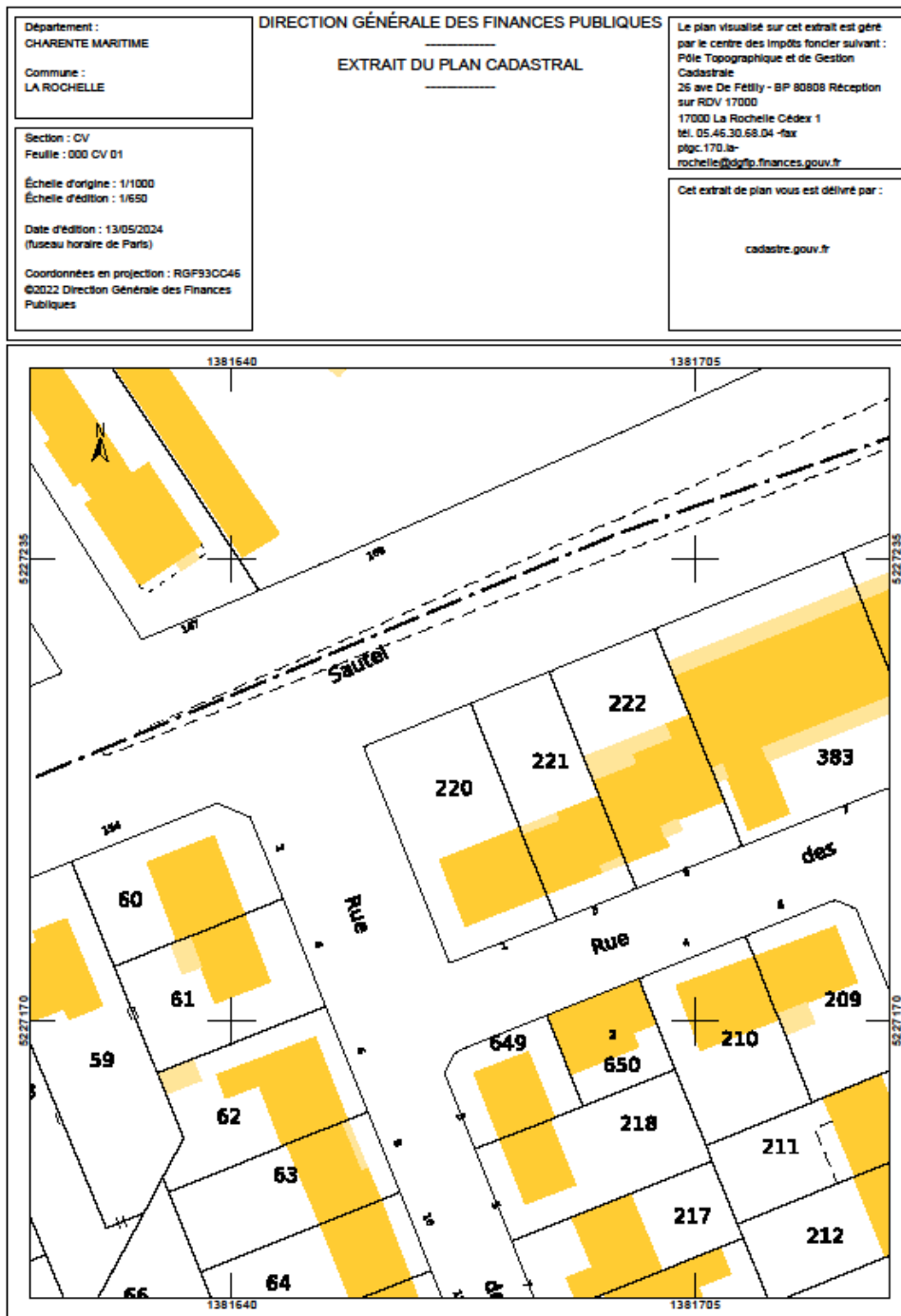
ANNEXE A LA DELIBERATION N°17

ANNEXE 1 : Plan cadastral

ANNEXE 2 : Jugement fixant l'indemnité en date du 5 avril 2024

ANNEXE 3 : Capacitaire parcelles CV 220 221 222

ANNEXE 1



ANNEXE 2

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFIER
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE
(CHARENTE-MARITIME)

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION DE LA CHARENTE MARITIME

MINUTE N°: 24/00002

Du: 05 Avril 2024

DOSSIER : N° RG 23-00009 - N° Partulix DBXC-W-B7143235

Affaire: OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE / Madame Nadine Madeleine Marie ROTURIER veuve SOURNAC, Madame Véronique SOURNAC épouse CHADENAT

COMMUNE DE 17000 LA ROCHELLE
(N° PLAN : CV n°220)

JUGEMENT EN FIXATION D'INDEMNITE

rendu le 05 Avril 2024

ENTRE :

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
2 Avenue de Varsovie CS 10555 17023 LA ROCHELLE CEDEX 1

représenté par Maître Julien GUILLARD de la SELARL BONNEAU
CASTEL-PORTIER-GUILLARD, avocats au barreau de LA
ROCHELLE-ROCHEFORT

AUTORITE PRÉEMPTIVE

D'une part,

ET:

Madame Nadine Madeleine Marie ROTURIER veuve SOURNAC
née le 10 Août 1933 à MARANS (17230)
Maison de retraite "Le rayon d'Or" 31 rue de la Butte 17140 LAGORD
représentée par Maître Thomas RIVIERE de L'AARPI RIVIERE - DE KERLAND,
avocats au barreau de BORDEAUX

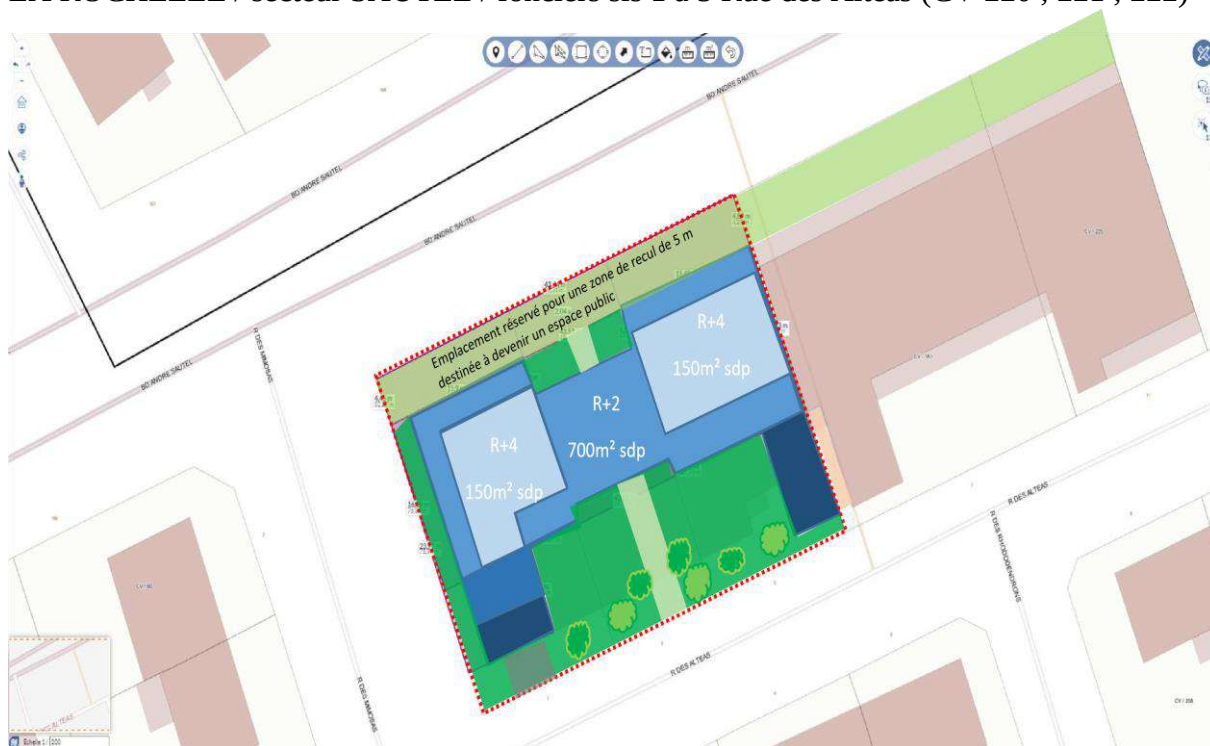
Madame Véronique (pour 1/2 en nue-propiété) SOURNAC épouse
CHADENAT (pour 1/2 en nue-propiété)
née le 15 Juillet 1961 à LA ROCHELLE (17000)
44 rue Delabarre 17000 LA ROCHELLE
représentée par Maître Thomas RIVIERE de L'AARPI RIVIERE - DE KERLAND,
avocats au barreau de BORDEAUX

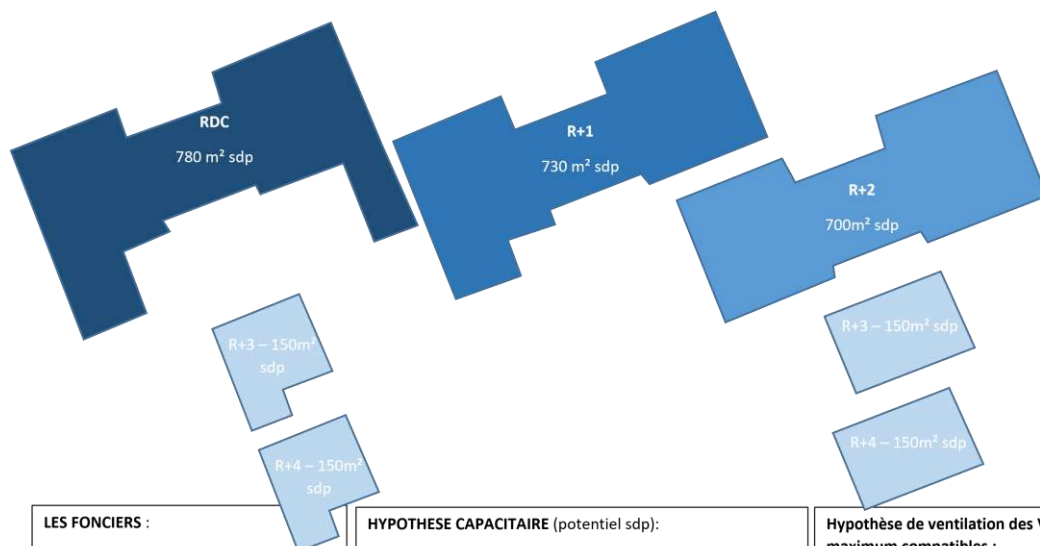
PROPRIÉTAIRES PRÉEMPTÉS

D'autre part,

ANNEXE 3 :

LA ROCHELLE / secteur SAUTEL / fonciers sis 1 à 5 Rue des Altéas (CV 220 ; 221 ; 222)





LES FONCIERS :

CV 0220 – 1 Rue des Altéas – 528 m²

CV 0221 – 3 Rue des Altéas – 396 m²

CV 0222 – 5 Rue des Altéas – 528 m²

SURFACE ASSIETTE FONCIERE : 1 452 m²

ZONAGE PLUi : UU5+

HYPOTHESE CAPITAIRE (potentiel sdp):

- **2 800 m² de sdp** environ
- **2 300 m² de SHAB** (ratio : 0.82)
- Equivalent de **38 lgts** (60 m²)

Réalisée en interne le 29/12/2022 (GS)

Si charge foncière admissible : **500€/m² sdp => 450€**

⇒ La valeur du terrain supportable est de **1.4 millions €**

⇒ **=> 1.26 millions €**

⇒ Prix foncier de **980€/m² terrain) => 882€/m² terrain**

Nb : Application d'une décote de 10 %

Hypothèse de ventilation des VALEURS terrain maximum compatibles :

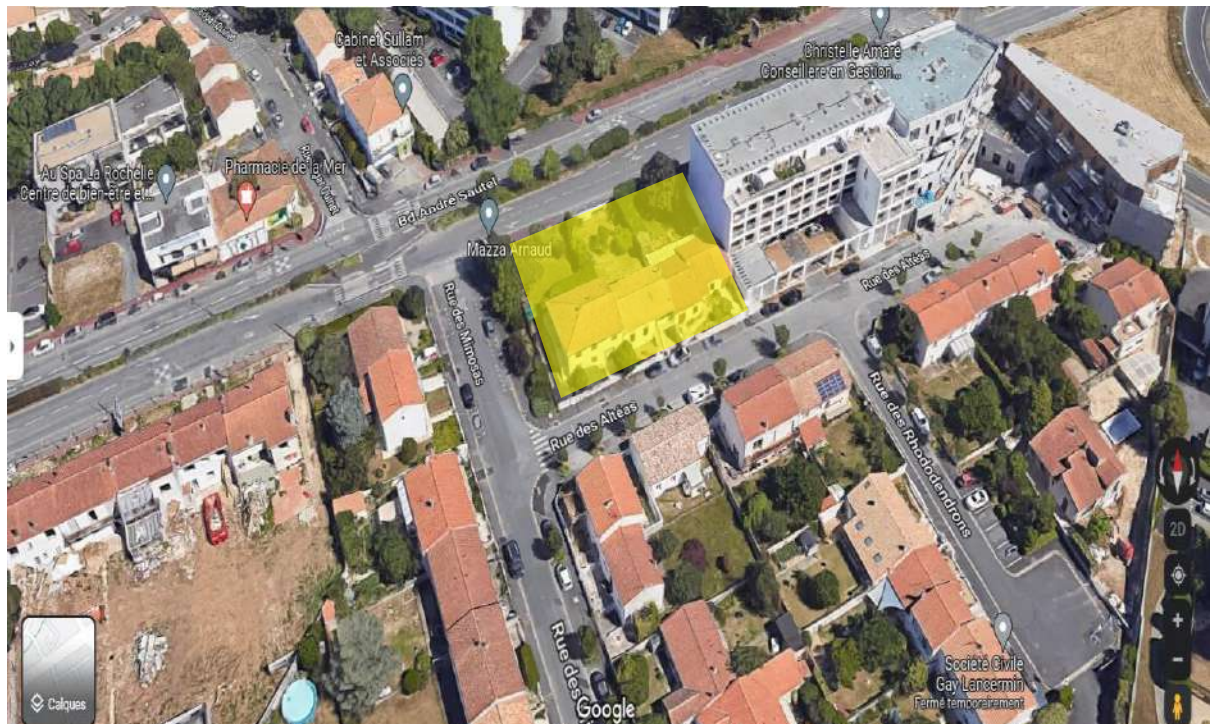
CV 0220 : 520 000 € **=> 470 000€**

CV 0221 : 385 000 € **=> 346 500 €**

CV 0222 : 510 000 € **=> 459 000 €**

Hypothèses ne prennent pas en compte le contexte conjoncturelle de l'augmentation des coûts de constructions et d'un marché immobilier qui se tend.

Application décote de 10%



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 22 MAI 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** Jean-Dominique (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire)

N°18 ARHPEJ Extension du Parc de la Francophonie Construction d'une résidence étudiante

Date de convocation : 22 Avril 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°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 ;

Vu la délibération du Bureau du 14 février 2024 n°5 – portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération ;

Exposé des motifs

Par délibérations du Bureau en date du 14 février 2024, le Bureau a validé la réalisation des emprunts pour l'opération de construction de 190 logements.

Une nouvelle délibération doit être présentée pour ajuster la répartition des montants entre les différentes catégories de financement.

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

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

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention DDTM (17 200 €/PLAI)	395 600 €	2 %
Subvention CDA Production (3 000 €/PLUS – PLAI et 2 000 €/PLS)	438 000 €	2 %
Subvention Conseil départemental (3 500 /PLUS-PLAI)	203 000 €	1 %

Subvention Région Nouvelle Aquitaine – Résidence Etudiante	650 000 €	5 %
Subvention Région Nouvelle Aquitaine – Résidence Sociale jeunes	290 000 €	
Prêt Action logement résidence sociale jeunes	200 000 €	1 %
Prêt Action logement résidence étudiante	104 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	12 478 184 €	67 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	1 403 635 €	8 %
Contribution financière de l'ARHPEJ à l'investissement	2 500 000 €	13 %
Total	18 662 419 €	100 %

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 22 Mai 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

ANNEXE A LA DELIBERATION N°18

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

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes pour un montant total de 4 425 196 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	2 654 875 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	314 441 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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	1 269 602 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	186 278 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

- un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes pour un montant total de 9 456 623 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	5 500 967 €
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 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	3 052 740 €
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 3 :

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

ANNEXE A LA DELIBERATION N°18

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

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes pour un montant total de 4 425 196 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	2 654 875 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	314 441 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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	1 269 602 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	186 278 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

- un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes pour un montant total de 9 456 623 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	5 500 967 €
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 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	3 052 740 €
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 3 :

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