

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 19 JUIN 2024

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

Autres membres présents :

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

Monsieur **RAPHEL** Michel (Conseiller Communautaire

Monsieur **CURUTCHET** Pierre (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

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



N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 22 Mai 2024

Date de convocation : 19 Mai 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-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 ;

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 22 mai 2024.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Juin 2024



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**BUREAU
DU 22 MAI 2024**

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

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

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absent et excusé :

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

BUREAU

MERCREDI 22 MAI 2024 à 14 H 00

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 12 Avril 2024

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

2° Régularisation foncière du 15 rue Théophile Gautier

3° Rapport Non-valeurs 2024

4° Signature de la Convention city stade Port Neuf à La Rochelle

Note d'information N°1 : Gestion de flux

DIRECTION FINANCIERE (DF)

5° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Mouillepieds STE SOULLE

6° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Parc Hermès STE SOULLE

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

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

9° Emprunts Opération PSLA Bains Douches

10° Bilan d'investissement prévisionnel ENEDIS Parc de l'envolée BRS/RSJA

11° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Les Guifettes Noires Nieul sur Mer

12° Bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération AURORA LLI

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

13° Vente « tracks motors »

14° Rétrocession Opération « Le Chat qui dort »

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

16° Constitution d'une SCCV avec Bouygues Immobilier pour l'opération 9 chemin des cordées à Chatellaillon plage

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

18° ARHPEJ : extension du parc de la Francophonie Construction d'une résidence étudiante

Madame la Présidente ouvre la séance à 14 H 00

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 12 Avril 2024

Date de convocation : 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 12 Avril 2024.

Compte-rendu analytique du bureau du 12 Avril 2024.pdf

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

DIRECTION DE LA CLIENTELE

2° Régularisation foncière du 15 rue Théophile Gautier

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.

plan de delimitation 14 et 15 rue t Gautier.pdf

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

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

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 autres 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.

Projet_convention City Stade Port Neuf_envoi.docx

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

Note d'information N°1 : Gestion de flux

Développement de l'information

En séance du 29 mars 2023, les membres du Bureau ont autorisé le Directeur Général à mettre en œuvre et à signer les conventions cadres de gestion en flux avec les différents réservataires.

Ces conventions sont conclues pour une durée de trois ans et pourront faire l'objet, annuellement, d'un avenant. Les logements sont comptabilisés à la signature du bail.

Une convention cadre de réservation du contingent préfectoral a été signé le 25/10/2023 avec un objectif de 163 logements dus.

Une convention cadre de réservation avec Action Logement a été signé le 19/12/2023 avec un objectif de 108 logements dus.

Une convention cadre de réservation avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a été signé le 29/01/2024 avec un objectif de 40 logements dus.

Conclusion

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

DIRECTION FINANCIERE (DF)

5° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Mouillepieds 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, Irte 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

6° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Parc Hermès 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

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, Rivea 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

8° Présentation 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

9° Emprunts Opération PSLA Bains Douches

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 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

10° Bilan d'investissement prévisionnel ENEDIS Parc de l'envolée BRS/RSJA

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

11° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Les Guifettes Noires 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

12° Bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération AURORA LLI

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

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

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

14° Rétrocession Opération « Le Chat qui dort »

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'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

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

16° Constitution d'une SCCV avec Bouygues Immobilier pour l'opération 9 chemin des cordées à Chatelaillon 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 envisagée.

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

17° Acquisition d'une parcelle CV N°220 1 rue des 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'inscrit 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.

délibérations\ANNEXE A LA DELIBERATION N°17.pdf

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

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 %

délibérations\ANNEXE A LA DELIBERATION N°18.pdf

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

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 15 H 00 la séance du Bureau.

La Présidente,



Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 19 JUIN 2024

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

Autres membres présents :

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

N°2 Vente de patrimoine : validation de prix 2024

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

Visas

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

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

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration approuvant la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 en date du 20 Mai 2021,

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

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

Exposé des Motifs

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

I - Nouvelle demande de locataires

Deux nouvelles demandes de locataires quant à la possibilité d'acheter leur logement sont parvenues à l'Office, à savoir :

→ Madame M – 4 Rue Jean Bart – ce logement a été estimé à 180 000 € (cf fiche d'évaluation ci-jointe)

→ M. 20 rue Jean-Pierre Blanchard Logt 14 ce logements a été estimé à 171 500 € (cf fiche d'évaluation ci-jointe)

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (Estimation prix marché actuel)	Prix Plancher
2007 - St Maurice complémentaire	070204	4 Rue Jean Bart	224 659	180 000	179 000
38 - St Eloi nouveau	3810A14	20 Rue J.P Blanchard Logt 14	206 511	171 500	166 500

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

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- De fixer les prix de vente conformément aux prix proposé ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente du logement identifié, et notamment de signer l'acte de vente avec les futurs acquéreurs.

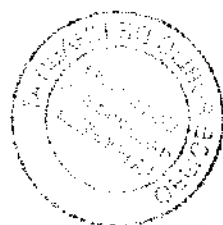
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Juin 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 19 JUIN 2024

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

Autres membres présents :

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

N°3 Location place de stationnement pour les non-locataires de l'Office Public de l'Habitat adaptation des tarifs

Date de convocation : 19 Mai 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

Considérant que l'Office enregistre un grand nombre de stationnement vacant, nous envisageons d'adapter les tarifs afin de pouvoir les louer à des personnes non-locataires de l'office.

Après avoir pris connaissance de l'annexe 1

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre cette nouvelle tarification.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Juin 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE à la Délibération N°3

Conformément aux dispositions réglementaires, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent à des personnes non-locataires de l'organisme.

La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. En effet, le locataire de l'organisme reste prioritaire pour la mise à disposition des stationnements et ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur."

Ainsi, les bailleurs sociaux ont la possibilité de louer à toute personne, et pour un montant librement fixé, les emplacements réservés au stationnement des véhicules qui ne trouveraient pas preneurs auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui.

Aussi, il est proposé aux membres du bureau un prix de loyer différent pour les personnes non-locataires de l'Office dont le détail figure sur le tableau ci-dessous :

DETAIL DES PRIX DES LOYERS HORS CHARGES

Prix convention	PLAI	PLA	PLUS	HLMO	LIBRE**
Parking aérien sécurisé	5,00 €	-	10,00 €	-	30,00 €
Parking couvert	0,00 €	-	24,23 €	-	35,00 €
Parking sous-sol	0,00 €	31,16 €	48,24 €	-	40,00 €
Garage	-	-	-	28,67 € 33,05 €	70,00 €
Garage sous-sol	-	-	35,78 € 68,24 €	-	70,00 €

* PLAII Parking couvert/parking sous-sol pas de loyer uniquement des charges

** à ce loyer s'appliquera la TVA et les charges

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 19 JUIN 2024

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

Autres membres présents :

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

N°4 Vente foncier pointe de Lysiack à Aytré

Date de convocation : 19 Mai 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-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 la délibération prise par les membres du Bureau en date du 12 juillet 2023 ayant pour objet l'acquisition du bien nommé « Pointe de Lysiack » sur la commune d'Aytré ;

Vu l'avis des domaines rendu le 31 août 2023 sur la valeur vénale du bien ;

Vu le compromis en date du 21 juillet 2023 ;

Vu l'acte d'acquisition définitive du bien en date du 25 septembre 2023 ;

Exposé des motifs

Considérant la délibération en date du 12 juillet 2023 dont il a découlé l'acquisition du foncier « Pointe de Lysiack » sur lequel se trouvait un bien à démolir.

Par acte authentique en date du 25 septembre 2023, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle a acquis en pleine propriété, deux parcelles situées au 9 et 9bis avenue du Commandant Lysiack sur la commune d'Aytré, cadastrées AB 191 et 654 ; ces parcelles sont d'une contenance totale de 2 167m².

Considérant que l'acquisition de ce bien était dans la perspective des orientations d'aménagements et de programmation (OAP) secteur 6 (au minimum 33% de logements locatifs sociaux) et nécessitait l'acquisition du reste des fonciers de la pointe ou à minima un montage avec le promoteur détenteur des fonciers et des permis de démolir en place.

Considérant qu'à ce jour, Habitat de la Vienne est détentrice des agréments pour la réalisation des logements sociaux sur ces fonciers.

Considérant l'avis des Domaines de moins de 24 mois.

Il est donc projeté de vendre le bien à VIVAPROM, pour un montant de 1 100 000€HT. La fiscalité applicable sur la vente sera une TVA à 20% sur la marge.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser la vente de pointe de Lysiack
- d'autoriser la signature d'un compromis et/ou de l'acte de vente définitif et tout actes nécessaires à la vente du bien mentionné

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Juin 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE à la Délibération N°3

Conformément aux dispositions réglementaires, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent à des personnes non-locataires de l'organisme.

La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. En effet, le locataire de l'organisme reste prioritaire pour la mise à disposition des stationnements et ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur."

Ainsi, les bailleurs sociaux ont la possibilité de louer à toute personne, et pour un montant librement fixé, les emplacements réservés au stationnement des véhicules qui ne trouveraient pas preneurs auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui.

Aussi, il est proposé aux membres du bureau un prix de loyer différent pour les personnes non-locataires de l'Office dont le détail figure sur le tableau ci-dessous :

DETAIL DES PRIX DES LOYERS HORS CHARGES

Prix convention	PLAI	PLA	PLUS	HLMO	LIBRE**
Parking aérien sécurisé	5,00 €	-	10,00 €	-	30,00 €
Parking couvert	0,00 €	-	24,23 €	-	35,00 €
Parking sous-sol	0,00 €	31,16 €	48,24 €	-	40,00 €
Garage	-	-	-	28,67 € 33,05 €	70,00 €
Garage sous-sol	-	-	35,78 € 68,24 €	-	70,00 €

* PLAII Parking couvert/parking sous-sol pas de loyer uniquement des charges

** à ce loyer s'appliquera la TVA et les charges

Direction de la Clientèle
N°3 Location place de stationnement adaptation des tarifs

Bureau du 19 juin 2024

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 19 JUIN 2024

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

Autres membres présents :

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

N°5 Acquisition d'une parcelle sur la commune de Lagord PUY MOU

Date de convocation : 19 Mai 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 Présidente expose aux membres du Bureau que l'Office souhaite se porter acquéreur d'un bien immobilier dont est actuellement propriétaire la commune de Lagord.

La parcelle est située au Fief des Jarries à Lagord, cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61 pour une superficie de 43 130m² (cf. annexe).

Etant précisé que les parcelles concernées sont actuellement exploitées par des baux verbaux, qui devraient être régularisés en baux ruraux avant la signature du compromis.

Les parcelles concernées pourraient accueillir une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'Opération serait également dans le cadre d'une opération d'aménagement et de programmation n°2 sur la ville de Lagord.

Etant précisé que les conditions liées à l'archéologie préventive, aux études de sols... et classiquement apposées dans une clause résolutoire de l'acte feront l'objet d'une convention à part entre l'Office et la commune de Lagord. Les conditions de cette convention et sa validation feront l'objet d'une délibération à part.

La commune de Lagord a fait part de ses conditions de vente des parcelles d'un prix de cession d'une valeur de 2 803 450€ (pas de TVA).

Ainsi il a été proposé à l'Office d'acquérir les parcelles sus mentionnées au prix de 2 803 450€ (pas de TVA).

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser la signature du compromis
- d'autoriser la sollicitation de l'avis des domaines
- d'autoriser la signature de l'acte 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 19 Juin 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise", 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 19 JUIN 2024

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

Autres membres présents :

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

N°6 Convention de servitude ENEDIS Opération MONSIDUN à l'Houmeau

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

Visas

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

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

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

Vu le Code de l'Energie (art. L.323-3 et suivants et art R.323-1 et suivants) ;

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

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

Vu l'article 672 du Code civil ;

Exposé des motifs

Considérant que dans le cadre de l'opération « Monsidun » à L'Houmeau, la société SOMELEC missionnée par ENEDIS doit intervenir pour procéder au raccordement collectif d'électricité sur la parcelle cadastrée section ZC 704.

Cette servitude a pour objet la pose d'une ligne électrique souterraine de 400 Volts.

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

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

- Etablir à demeure dans une bande de 3 mètres de large deux canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 116 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin des bornes de repérage ;
- Sans coffret ;
- Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art.L.554-1 et suivants et art.R.554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution).
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

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

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

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages

désignés ci-dessus, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification de l'ouvrage concerné.

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

Il pourra toutefois :

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

Cette servitude est consentie à titre gracieux.

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

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

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 Juin 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
L. HOUMEAU

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

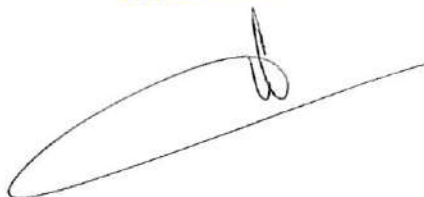
Date d'édition : 29/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SIGNATURE



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
L HOUMEAU

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

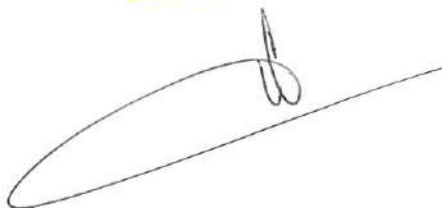
Date d'édition : 29/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SIGNATURE



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

