

**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 10 JUILLET 2024

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

Autres membres présents :

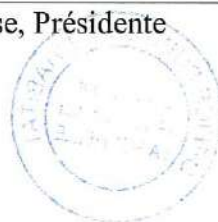
Monsieur **PEREZ** Christian (Vice-Président)

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 19 Juin 2024

Date de convocation : 10 Juin 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 19 Juin 2024.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**BUREAU
DU 19 JUIN 2024**

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

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

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

BUREAU

MERCREDI 19 JUIN 2024 à 09 H 00

Salle du Conseil

ORDRE DU JOUR

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 22 Mai 2024

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

2° Vente de patrimoine : validation du prix

3° Location place de stationnement adaptation des tarifs

DIRECTION FINANCIERE (DF)

4° Vente pointe de lyziak

5° Acquisition Puy Mou

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE (DDMO)

6° Convention de servitude ENEDIS Opération MONSIDUN à L'HOUMEAU

Madame la Présidente ouvre la séance à 09 H 10

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 421-1 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 22 mai 2024.

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

ACTUALITES

Monsieur RAGUENET et Monsieur CANCEDDA présentent le compte-rendu de leur réunion parisienne du 6 juin 2024 concernant le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

Ce dispositif met à l'honneur certains projet et celui du Quartier du Prieuré à Lafond sera un dossier PUCA. Grâce à ce dispositif, ce projet sera suivi par des juristes, architectes, financiers, techniciens pour créer ce nouveau quartier.

Une présentation de l'activité de production DDMO est présentée par Monsieur RAGUENET.

Activité production DDMO.xlsx

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

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

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.

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 421-1 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 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

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

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 indemniserà 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

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente, clôture à 11 H 15 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 10 JUILLET 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

Date de convocation : 10 Juin 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

Une nouvelle demande des locataires quant à la possibilité d'acheter leur logement est parvenue à l'Office, à savoir :

→ Madame D et Monsieur L – 42 Rue Robert Desnos – ce logement a été estimé à 214 000 € (cf fiche d'évaluation ci-jointe)

Cette vente nous permettra de générer par le produit de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- De fixer le prix de vente conformément au prix proposé ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente du logement 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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Maison T4

Situation 42 rue Robert Desnos
La Rochelle

**Secteur
Module** Laleu
510542

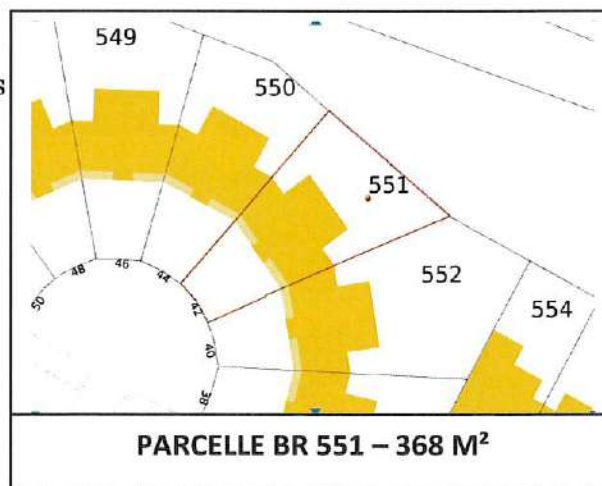
Année de construction : 2002

Surface habitable : 88m²

Exposition : NORD

DPE : D

Garage : Oui



Photos du bien



**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 2699 € / m2

LA ROCHELLE	10 RUE ADOLPHE PRIVE	19/01/2024	1972	4	145 000	221	77	1883,12
LA ROCHELLE	6 RUE GEORGES COURTELINE	29/03/2024	1964	4	195 000	336	67	2910,45
LA ROCHELLE	1 RUE GEORGE SAND	22/12/2023	1964	5	251 000	359	117	2145,30
LA ROCHELLE	5 SQ DES ROUGES GORGES	03/05/2024	1970	4	265 000	320	80	3312,50
LA ROCHELLE	39 RUE PAUL YVON	31/01/2024	1950	5	250 000	128	102	2450,98
LA ROCHELLE	23 B AV RAYMOND POINCARE	28/12/2023	2000	5	638 000	304	140	4557,14
LA ROCHELLE	54 AV RAYMOND POINCARE	05/01/2024	1882	4	310 000	143	96	3229,17
LA ROCHELLE	72 Q AV RAYMOND POINCARE	07/03/2024	1869	4	155 000	91	96	1614,58
LA ROCHELLE	83 B AV RAYMOND POINCARE	06/02/2024	1900	4	263 000	374	120	2191,67

Taux correctif

Prix estimé : 237 512 € soit 2699 €/m2

Prix minoré de 10% 213 761 € arrondi à 214 000 € soit 2432 €/m2

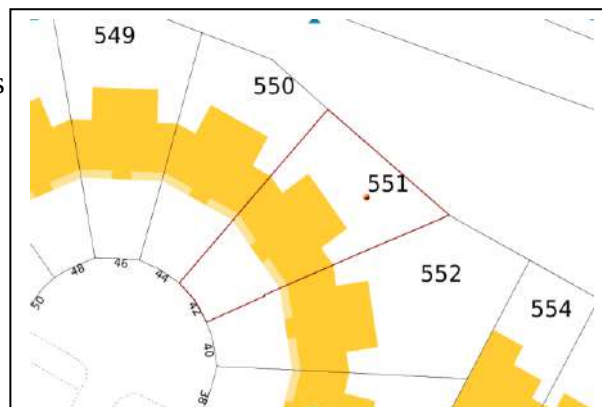
**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 214 000 €

Locataires Mme Duc et ses enfants depuis 2015.

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Maison T4
Situation 42 rue Robert Desnos
 La Rochelle
Secteur Laleu
Module 510542
Année de construction : 2002
Surface habitable : 88m2
Exposition : NORD
DPE : D
Garage : Oui



PARCELLE BR 551 – 368 M²

Photos du bien



**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 2699 € / m2

LA ROCHELLE	10 RUE ADOLPHE PRIVE	19/01/2024	1972	4	145 000	221	77	1883,12
LA ROCHELLE	6 RUE GEORGES COURTELIN	29/03/2024	1964	4	195 000	336	67	2910,45
LA ROCHELLE	1 RUE GEORGE SAND	22/12/2023	1964	5	251 000	359	117	2145,30
LA ROCHELLE	5 SQ DES ROUGES GORGES	03/05/2024	1970	4	265 000	320	80	3312,50
LA ROCHELLE	39 RUE PAUL YVON	31/01/2024	1950	5	250 000	128	102	2450,98
LA ROCHELLE	23 B AV RAYMOND POINCARE	28/12/2023	2000	5	638 000	304	140	4557,14
LA ROCHELLE	54 AV RAYMOND POINCARE	05/01/2024	1882	4	310 000	143	96	3229,17
LA ROCHELLE	72 Q AV RAYMOND POINCARE	07/03/2024	1869	4	155 000	91	96	1614,58
LA ROCHELLE	83 B AV RAYMOND POINCARE	06/02/2024	1900	4	263 000	374	120	2191,67

Taux correctif

Prix estimé : 237 512 € soit 2699 €/m2

Prix minoré de 10% 213 761 € arrondi à 214 000 € soit 2432 €/m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 214 000 €

Locataires Mme Duc et ses enfants depuis 2015.

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 10 JUILLET 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 Réalisation d'un emprunt GAIA sur parcelle N° CV 220 1 Rue des Altéas 17000 La Rochelle

Date de convocation : 10 Juin 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 l'article L211-2 du Code de l'Urbanisme permettant la délégation du droit de préemption à l'un 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 ;

Vu la délibération autorisant l'acquisition de la parcelle CV 220, sis à 17000 La Rochelle, 1 rue des Altéas, du Bureau de l'Office en date du 22 mai 2024 ;

Exposé des motifs

Le Bureau de l'Office a autorisé l'acquisition de la parcelle CV 220, sis à La Rochelle, 1 rue des Altéas.

Il a été réalisé une étude capacitaire 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 CV 220 et pourra subir des changements.

Il a été décidé de recourir à un prêt GAIA Habitat Social Court Terme proposé par la Caisse des Dépôts pour le portage financier de ce foncier.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 486 560 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Court Terme
Montant du prêt	486 560 €
-Durée de la phase de préfinancement :	3 mois
-Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	10 ans, dont 0 mois (0 ans) de différé d'amortissement
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalités de révision	Simple Révisabilité (SR)
Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE à la Délibération N°

ANNEXE 1 : Plan cadastral

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

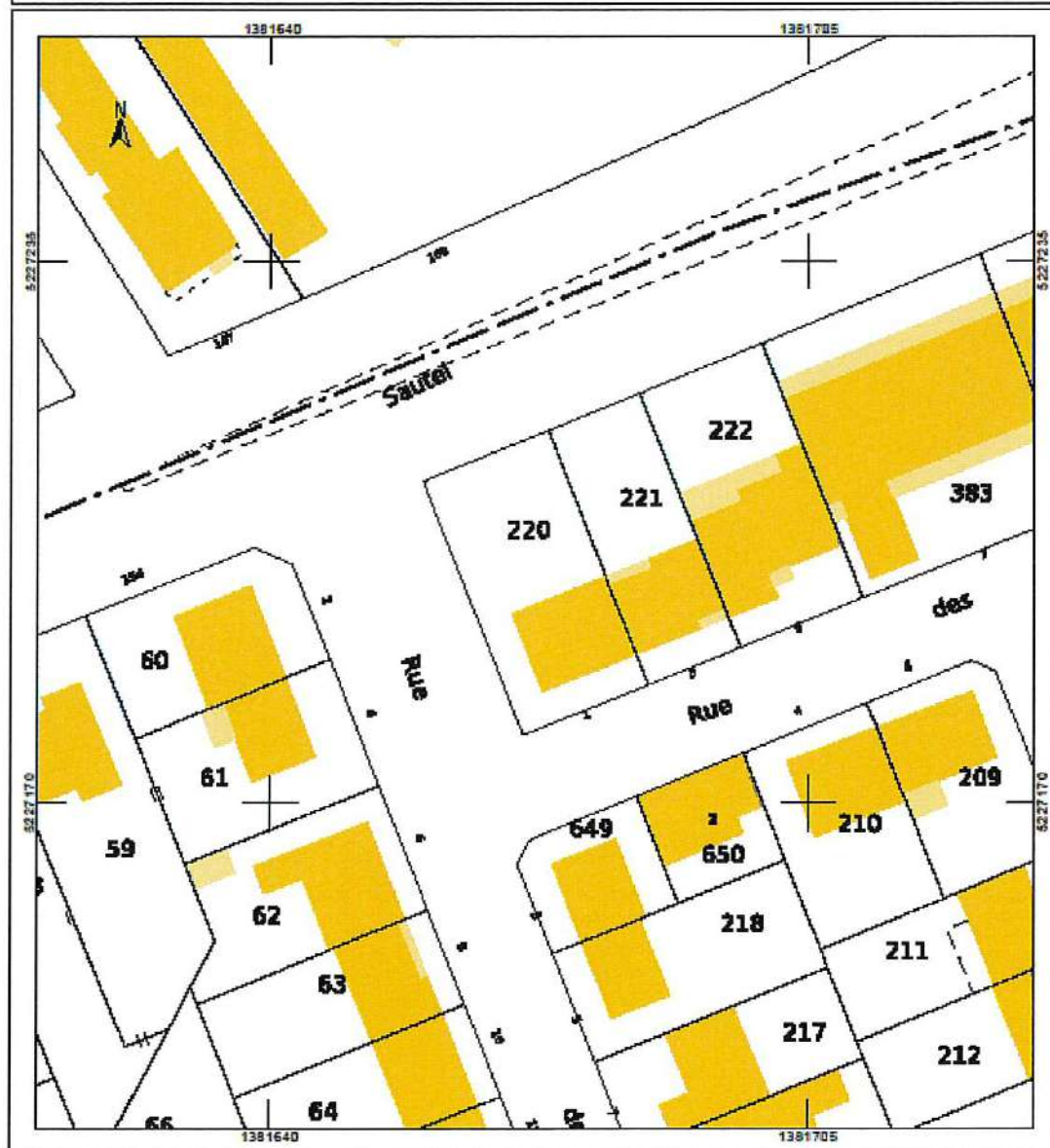
ANNEXE 3 : Capacitaire parcelles CV 220 221 222

Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

**3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle**

Département : CHARENTE MARITIME Commune : LA ROCHELLE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Foie Topographique et de Gestion Cadastre 26 av. De Fétily - BP 90908 Réception sur RDV 17000 17000 La Rochelle Cédex 1 tél. 05.45.30.58.04 - fax ptyc:170.0- rochelle@dofp.finances.gouv.fr
Section : CV Feuille : 000 CV 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 13/05/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



ANNEXE 1 :

Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'une emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altées
La Rochelle

ANNEXE 2 :

Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

**3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle**

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION DE LA CHARENTE MARITIME

MINUTE N°: 24/00002

Du: 05 Avril 2024

DOSSIER : N° RG 24-00009 - N° Forbuis DRXC-WCH714-218
Affaire: OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE / Madame Nadine Madeleine Marie ROTURIER veuve SOURNAC, Madame Véronique SOURNAC
épouse CHADENAT

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

JUGEMENT EN FIXATION D'INDEMNITE
rendu le 05 Avril 2024

ENTRE :

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

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

AUTORITÉ PRÉEMPTIVE

D'une part,

ET:

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

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

PROPRIÉTAIRES PRÉEMPTÉS

D'autre part,

ANNEXE 3 :

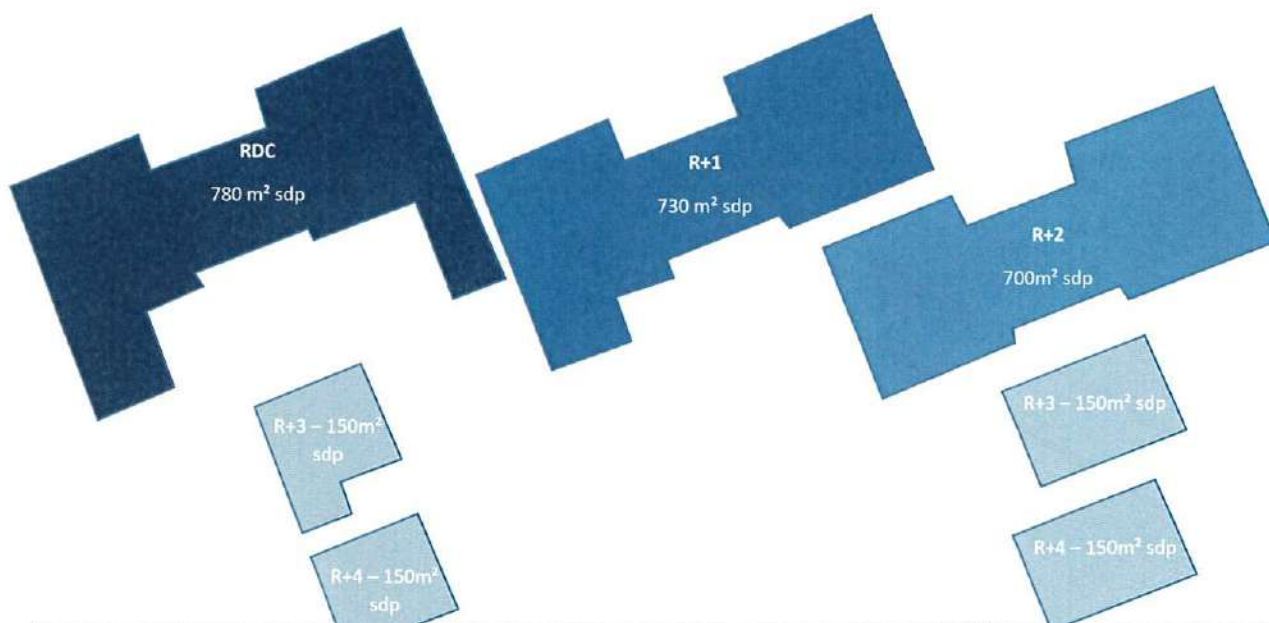
LA ROCHELLE / secteur SAUTEL / fonciers sis 1 à 5 Rue des Altéas (CV 220 ; 221 ; 222)



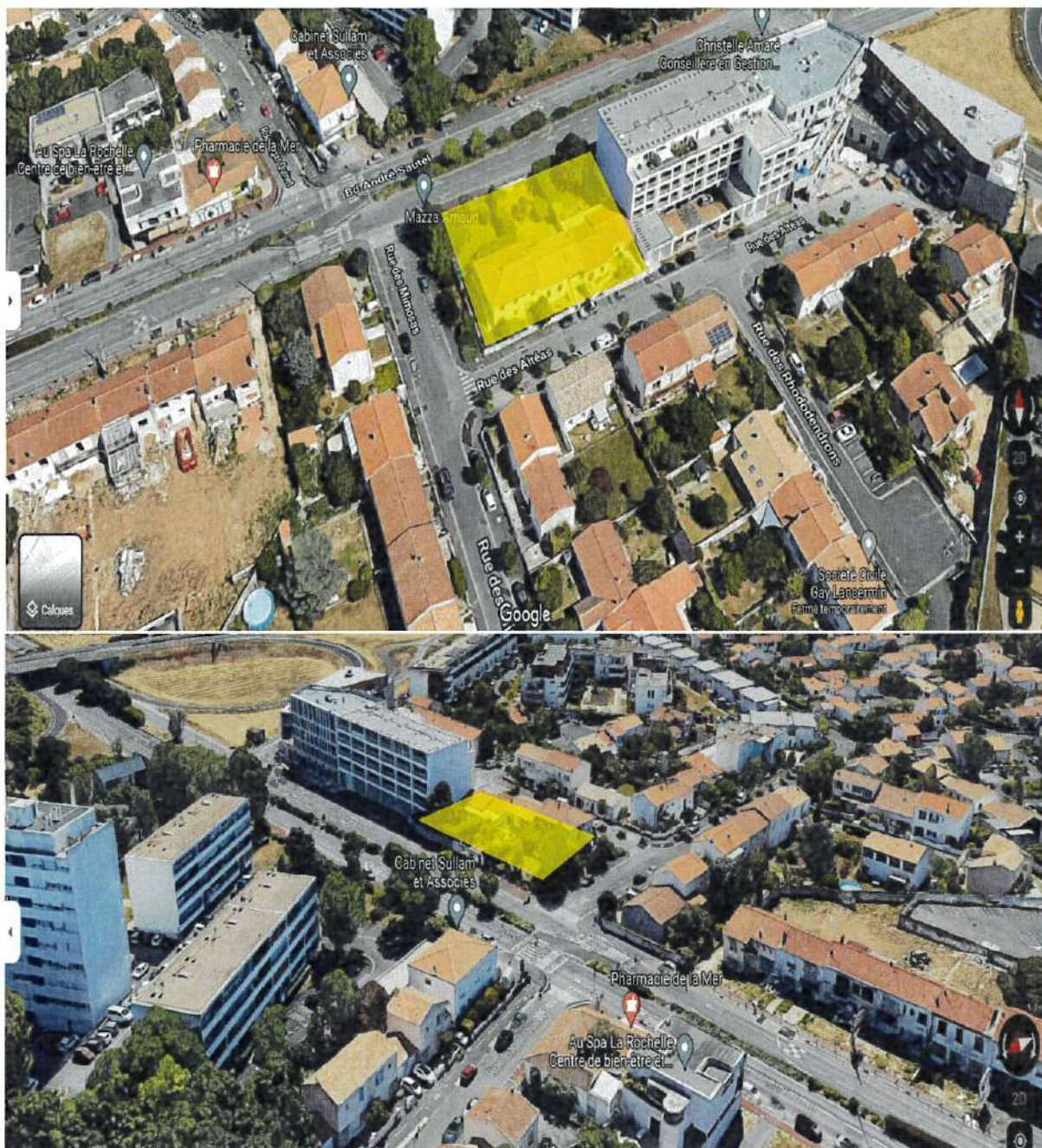
Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle



LES FONCIERS : CV 0220 – 1 Rue des Altéas – 528 m² CV 0221 – 3 Rue des Altéas – 396 m² CV 0222 – 5 Rue des Altéas – 528 m² SURFACE ASSIETTE FONCIERE : 1 452 m² ZONAGE PLU : UU5+	HYPOTHESE CAPACITAIRE (potentiel sdp): ➤ 2 800 m² de sdp environ ➤ 2 300 m² de SHAB (ratio : 0.82) ➤ Equivalent de 38 lgts (60 m²) <i>Réalisée en interne le 29/12/2022 (GS)</i> Si charge foncière admissible : 500€/m² sdp => 450€ ⇒ La valeur du terrain supportable est de 1.4 millions € ⇒ => 1.26 millions € ⇒ Prix foncier de 980€/m² terrain) => 882€/m² terrain Nb : Application d'une décote de 10 %	Hypothèse de ventilation des VALEURS terrain maximum compatibles : CV 0220 : 520 000 € => 470 000€ CV 0221 : 385 000 € => 346 500 € CV 0222 : 510 000 € => 459 000 € <i>Hypothèses ne prennent pas en compte le contexte conjoncturelle de l'augmentation des couts de constructions et d'un marché immobilier qui se tend.</i> Application décote de 10%
--	---	--



Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle



Direction Financière
3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle

Bureau du 19 juin 2024

ANNEXE à la Délibération N°3

ANNEXE 1 : Plan cadastral

ANNEXE 2 : Jugement fix

ant l'indemnité en date du 5 avril 2024

ANNEXE 3 : Capacitaire parcelles CV 220 221 222

Département : CHARENTE MARITIME Commune : LA ROCHELLE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle Topographique et de Gestion Cadastre 26 ave De Fétily - BP 80808 Réception sur RDV 17000 17000 La Rochelle Cédex 1 tél. 05.46.30.68.04 - fax ptpc.170@la-rochelle.dgfp.finances.gouv.fr
Section : CV Feuille : 000 CV 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 13/05/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



ANNEXE 1 :

Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altés
La Rochelle

ANNEXE 2 :

Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION DE LA CHARENTE MARITIME

MINUTE N°: 24/00062

Du: 05 Avril 2024

DOSSIER : N° RG 23/00009 - N° Partulix DBXC-W-H7140235
Affaire: OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE / Madame Nadine Madeleine Marie ROTURIER veuve SOURNAC, Madame Véronique SOURNAC
épouse CHADENAT

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

JUGEMENT EN FIXATION D'INDEMNITE

rendu le 05 Avril 2024

ENTRE :

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

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

AUTORITE PRÉEMPTIVE

D'une part,

ET:

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

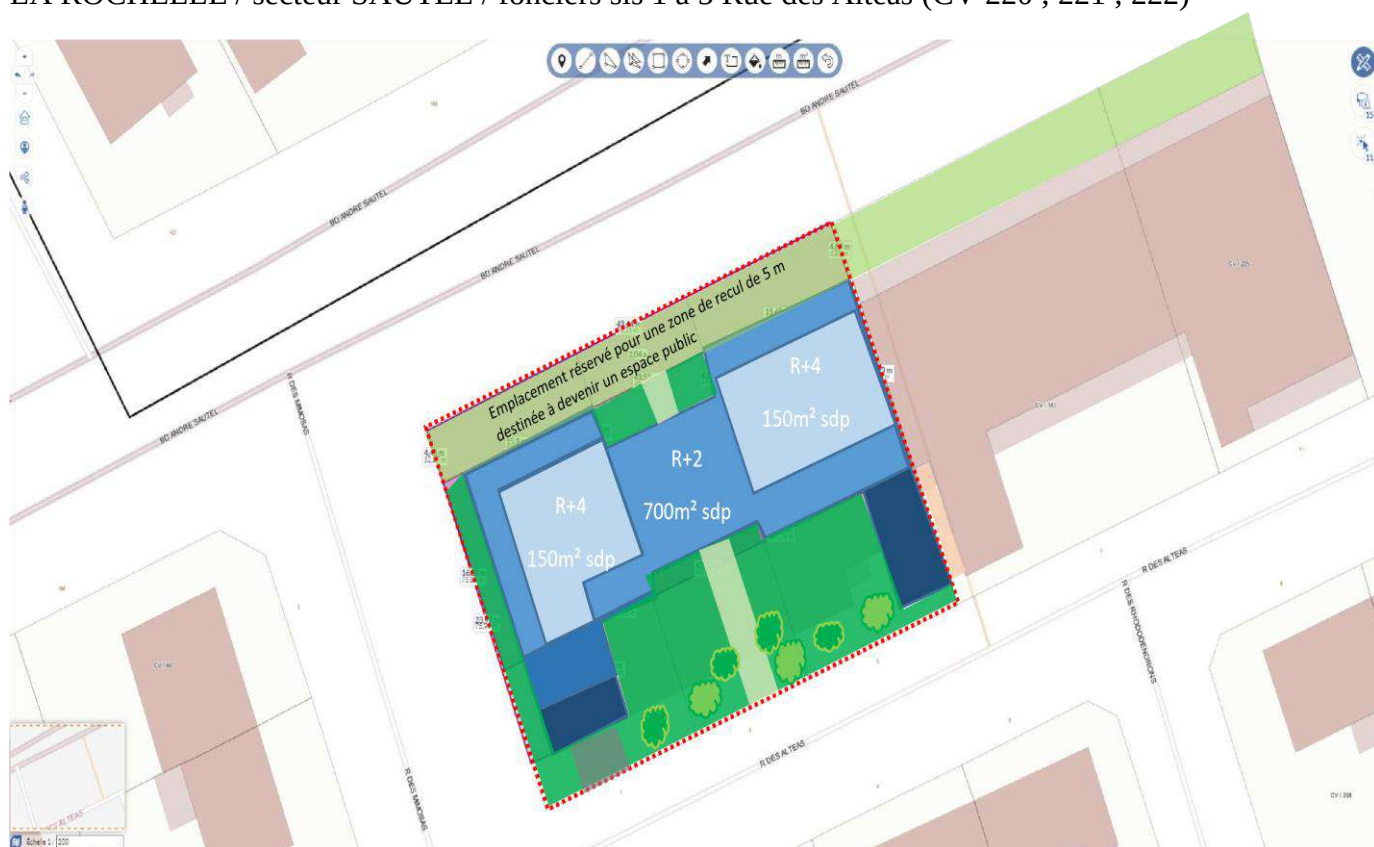
**Madame Véronique (pour 1/2 en nue-propiété) SOURNAC épouse
CHADENAT (pour 1/2 en nue-propiété)**
née le 15 Juillet 1961 à LA ROCHELLE (17000)
44 rue Delabarre 17000 LA ROCHELLE
représentée par Maître Thomas RIVIERE de l'AARPI RIVIERE - DE KERLAND,
avocats au barreau de BORDEAUX

PROPRIÉTAIRES PRÉEMPTÉS

D'autre part,

ANNEXE 3 :

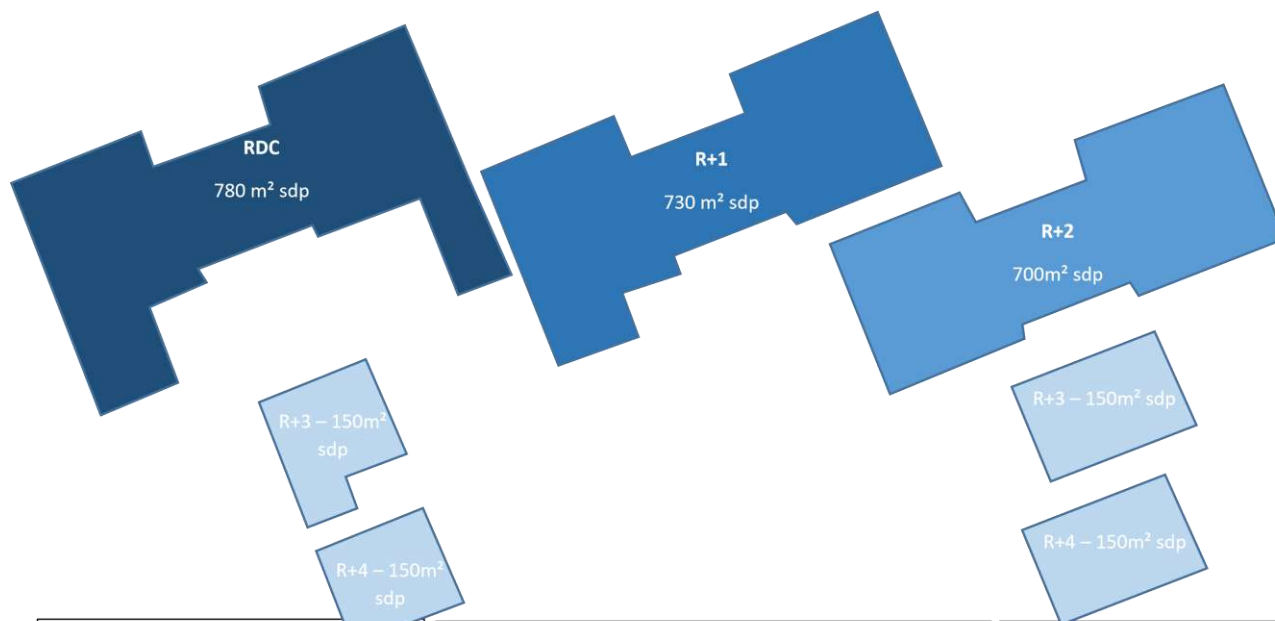
LA ROCHELLE / secteur SAUTEL / fonciers sis 1 à 5 Rue des Altéas (CV 220 ; 221 ; 222)



Direction Financière

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle

Bureau du 19 juin 2024



LES FONCIERS :

CV 0220 – 1 Rue des Altéas – 528 m²

CV 0221 – 3 Rue des Altéas – 396 m²

CV 0222 – 5 Rue des Altéas – 528 m²

SURFACE ASSIETTE FONCIERE : 1 452 m²

ZONAGE PLUi : UU5+

HYPOTHESE CAPACITAIRE (potentiel sdp):

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

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

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

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

Nb : Application d'une décote de 10 %

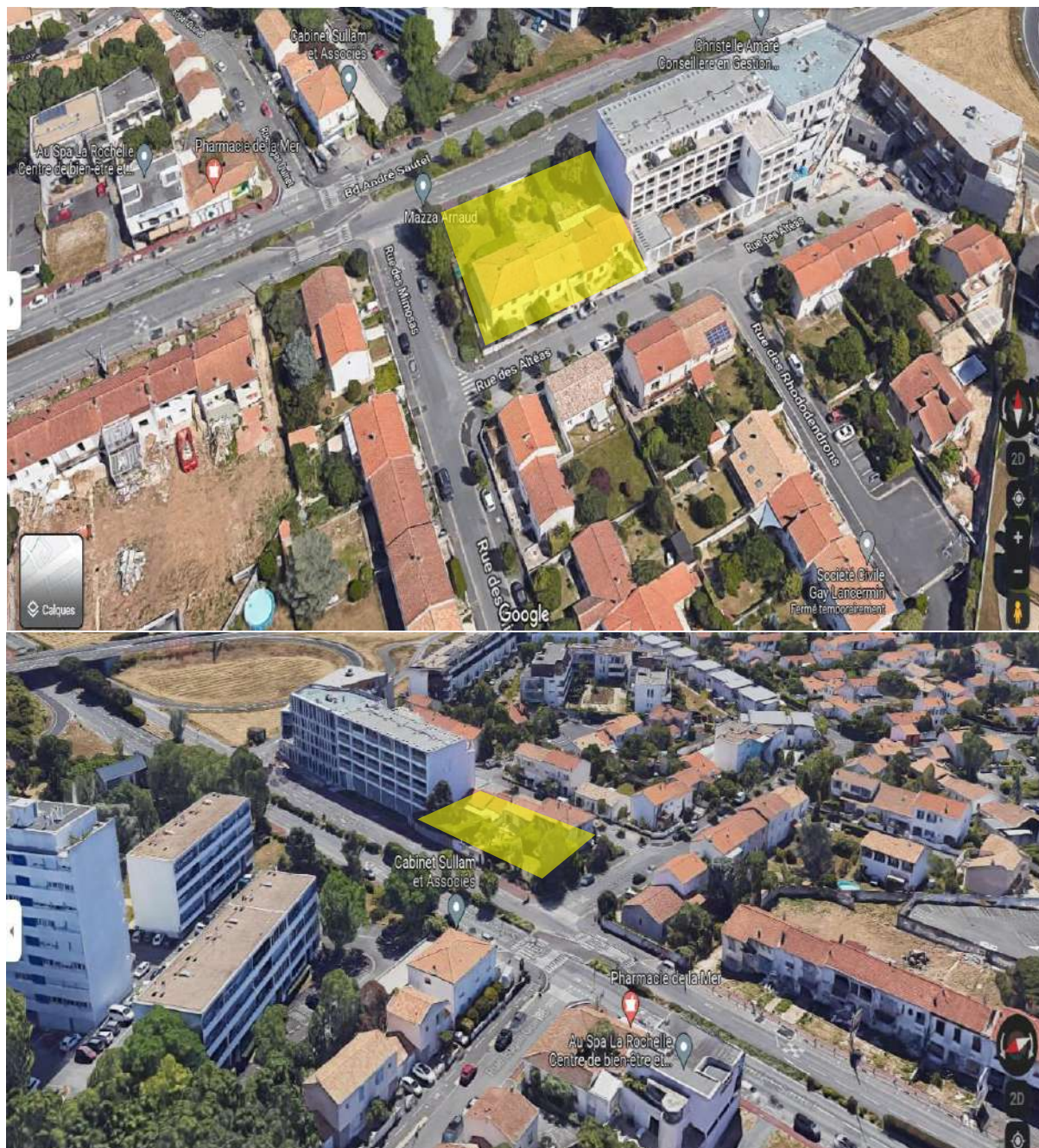
Hypothèse de ventilation des VALEURS terrain maximum compatibles :

CV 0220 : 520 000 € => 470 000€

CV 0221 : 385 000 € => 346 500 €

CV 0222 : 510 000 € => 459 000 €

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



Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altées
La Rochelle



Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle

Direction Financière

Bureau du 19 juin 2024

3° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de la parcelle CV 220 1 rue des Altéas
La Rochelle

**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 10 JUILLET 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)

COPIE CERTIFIEE CONFORME

et RENDUE EXECUTOIRE

le, 10 juillet 2024
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le,

**N°4 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts
Opération Colline d'Angoute à Chatellaillon plage**

Date de convocation : 10 Juin 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu la délibération du bureau n°12 du 28 avril 2022 validant l'acquisition d'un terrain Colline d'Angoute à Châtelailon-Plage ;

Vu l'acte d'acquisition du terrain signé en date du 21 décembre 2022 ;

Vu la délibération du bureau n°3 du 20 septembre 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 13 logements locatifs sociaux, Angoute à CHATELAILLON-PLAGE ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 20 septembre 2023, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 13 logements locatifs sociaux sur la commune de Châtelailon-Plage, « Angoute ».

L'acte d'acquisition du foncier a été signé le 21 décembre 2022 et les travaux ont débuté en juin 2024 pour une livraison prévue en mars 2026.

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

NATURE DEPENSES PARTIE PRU	TTC 5.5%	%
Charge foncière	597 581 €	25 %
Travaux	1 593 736 €	67 %
Honoraires	194 826 €	8 %
Total	2 386 143 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Charge foncière	111 510 €	25 %
Travaux	294 747 €	67 %
Honoraires	35 953 €	8 %
Total	442 210 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	709 091 €	25 %
Travaux	1 888 483 €	67 %
Honoraires	230 779 €	8 %
Total	2 828 353 €	100 %

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

NATURE RECETTES PRU	TTC 5.5%	%
Subvention ANRU	31 200 €	1 %
Subvention CDA production (6 914 € /logt PLUS ; 11 914 € /logt PLAI)	96 054 €	4 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	63 000 €	3 %
Subvention Ville	164 492 €	7 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	1 029 170 €	43 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	516 577 €	22 %
Prêts Action Logement PRU (40 ans)	125 300 €	5 %
Fonds propres	360 350 €	15 %
Total	2 386 143 €	100 %

NATURE RECETTES DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Subvention CDA production (6 914 € /logt PLUS)	7 828 €	4 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	10 000 €	
Subvention Ville	29 908 €	7 %
Prêts CDC PLS (40 ans)	238 963 €	54 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	91 608 €	20 %
Fonds propres	63 903€	15 %
Total	442 210 €	100 %

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

- un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes de Prêt pour un montant total de **330 571 €** dont les caractéristiques financières sont présentées en Annexe 1 de la présente délibération.

Pour le financement de cette opération (PRU), l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes de Prêt pour un montant total de **1 545 747 €** dont les caractéristiques financières sont présentées en Annexe 2 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 les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- poursuivre l'opération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N° 4

Un Contrat de Prêt (partie Droit Commun) composé de 3 Lignes de Prêt pour un montant total de 330 571 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	138 341 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS Foncier
Montant du prêt	91 608 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

	<i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	---

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	100 622 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

ANNEXE 2 A LA DELIBERATION

Contrat de prêt (partie PRU) composé de 4 Lignes de Prêt pour un montant total de **1 545 747 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	295 402 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2:

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	171 576 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

	<i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	---

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	733 768 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLUS Foncier
Montant du prêt	345 001 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

	<i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	---

**DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME**

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 10 JUILLET 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)

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE**
le, 10 juillet 2024
Le Directeur Général,


Frédéric LEBLANC
Déposé à la Préfecture
le,

**N°5 Actualisation bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération
VEFA AMENITE LLS et PSLA**

Date de convocation : 10 Juin 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 22 juin 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE/MER ;

Vu les actes d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE/MER signés le 12 juin 2024 ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 22 juin 2022, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA dans son opération située ZAC DE LA GARE, à Dompierre/Mer.

Les actes d'acquisition ont été signés le 12 juin 2024 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES PARTIE LOCATIVE	TTC	%
Charge foncière	1 016 022 €	29 %
Travaux	2 370 719 €	69 %
Honoraires et imprévus	67 735 €	2 %
Total	3 454 476 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE PSLA	TTC 5.5%	%
Charge foncière	323 624 €	27 %
Travaux	755 124 €	64 %
Honoraires et imprévus	29 665 €	3 %
Frais de commercialisation	66 489 €	6 %
Total	1 174 902 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC	%
Charge foncière	1 339 646 €	29 %
Travaux	3 125 843 €	67 %
Honoraires et imprévus	97 400 €	2 %
Frais de commercialisation	66 489 €	2 %
Total	4 629 378 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt ; Bonus 1 ^{er} semestre 1 500€/logt ; PLAI Adapté 13 980 €/logt)	82 580 €	2 %
Subvention CDA production (6 914€/logt PLUS, 11 914 €/logt PLAI et 3 914€/logt PLS ; PLAI minoré + 3 000 €/logt)	167 280 €	5 %
Subvention CDA Convention d'Objectif (5 000€/ logt)	100 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS et 7 000 €/logt PLAI)	99 000 €	3 %
Subvention Action Logement	43 000 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	1 489 088 €	44 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	871 357 €	25 %
Prêt Action Logement	84 000 €	2 %
Fonds propres	518 171 €	15 %
Total	3 454 476 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 20 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations. (Annexe 1 ci-jointe)

Pour le financement des logements PSLA, l'offre proposée par la Caisse d'Epargne a été sélectionnée. 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. (Annexe 2 ci-jointe)

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer seul les Contrat de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,

- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

ANNEXE A LA DELIBERATION N°5

- un Contrat de Prêt composé de 7 Lignes pour un montant total de **2 360 445 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	829 885 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	444 912 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	450 850 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	325 341 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	111 224 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	97 129 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 7 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	101 104 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION N°5

Les logements PSLA seront financés en totalité par un prêt bancaire contracté auprès de la Caisse d'Epargne, dont voici les caractéristiques :

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux révisable
Montant de l'emprunt	1 108 413 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Euribor 3 mois + 0,90 %, soit 4,59 % à la date d'émission de la proposition <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 + 0.9 %, soit 4,59 % à la date d'émission de la proposition <i>Valeur index égale à zéro en cas de valeur négative</i>
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	In fine
Frais de dossier	1 000 €
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

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 10 JUILLET 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)

COPIE CERTIFIEE CONFORME
et RENDUE EXECUTOIRE
le, 10 juillet 2024
Le Directeur Général,

Frédéric LECLERC
Déposé à la Préfecture
le,

N°6 Actualisation bilan d'investissement prévisionnel et réalisation emprunts Opération
AITRIA LLS et LLI à Aytré

Date de convocation : 10 Juin 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

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

Vu la délibération du Bureau n°3 en date du 20 mars 2024 actualisant le projet avec l'acquisition de 3 LLI et 1 LLS en VEFA dans une opération de construction de 9 logements individuels avec garage, intitulée « Aitria » située rue de l'Yser à Aytré ;

Vu les actes d'acquisition de 3 LLI et 1 LLS en VEFA signés le 28 juin 2024 ;

Exposé des motifs

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

Les actes d'acquisition des logements ont été signés le 28 juin 2024 au prix convenu. Les travaux sont en cours pour une livraison prévue au troisième trimestre 2025.

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

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

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLS (40 ans)	81 549 €	5 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	152 197 €	9 %
Prêts CDC CPLS (40 ans)	126 101 €	8 %
Prêts CDC PLI (35 ans)	530 824 €	33 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	392 182 €	25 %
Fonds propres	320 712 €	20 %
Total	1 603 565 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition d'un logement locatif social (Annexe 1 ci-jointe) et 3 logements intermédiaires (Annexe 2 ci-jointe), l'Office est invité à réaliser deux prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer seul les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE A LA DELIBERATION N° 6

- un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes pour un montant total de **359 847 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	81 549 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	126 101 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	152 197 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION N°6

Un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total **923 006 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	530 824 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	35 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLI foncier
Montant du prêt	392 182 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 10 JUILLET 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°7 Bilan d'investissement prévisionnel Opération PSLA AMENITE 1 logement Dompierre sur Mer

Date de convocation : 10 Juin 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 22 juin 2022 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE/MER.

Vu le contrat de réservation en VEFA signé avec EDEN PROMOTION le 4 juillet 2022 concernant 20 logements locatifs sociaux, 6 logements PSLA et un local.

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 26 avril 2023 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE/MER.

Vu les actes d'acquisition en VEFA signé avec EDEN PROMOTION le 12 juin 2024 concernant 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 26 avril 2023, le Bureau de l'Office a validé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA dans son opération AMENITE située ZAC DE LA GARE, à Dompierre/Mer.

Le promoteur ayant rencontré des difficultés financières sur son opération, l'acte définitif d'acquisition des 20 locatifs sociaux et 6 PSLA n'a pu être signé dans les délais prévus par le contrat de réservation signé le 4 juillet 2022.

Un nouvel acte d'acquisition a donc été signé avec EDEN PROMOTION concernant les 20 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA le 12 juin 2024.

L'Office se portera également acquéreur d'un logement PSLA supplémentaire (transformation du local prévu dans l'opération initiale en logement). Il fera l'objet d'un contrat de réservation en VEFA qui sera signé prochainement et sera présenté à la programmation PSLA 2024.

- Le prix d'acquisition du logement PSLA supplémentaire sera de 2 922 € HT/m² de SHAB.

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

NATURE DEPENSES	HT	%
Charge foncière	39 798 €	28 %
Travaux	92 861 €	64 %
Honoraires et imprévus	3 317 €	2 %
Frais de commercialisation	8 383 €	6 %
Total	144 359 €	100 %

Le logement PSLA sera financé en totalité par un prêt bancaire. Ce prêt sera remboursé par l'Office à la suite de la levée d'option par le locataire-accédant durant les 2 années après la mise en service du logement.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider ce prix de vente au m² maximum réglementaire de l'année 2024 pour le logement PSLA supplémentaire :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix de vente HT au m ² de SU	Prix de vente HT	Prix de Vente TTC Total
E001	T2	45,40	51,40	3 605 €	185 297 €	195 488 €

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter les financements correspondants,
- signer le contrat de réservation du logement PSLA avec Eden Promotion et l'acte d'acquisition sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- solliciter l'avis des domaines pour ces acquisitions,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer les contrats préliminaires, ou le cas échéant les contrats de location-accession des logements PSLA au prix au m² maximum établi ci-dessus,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 10 JUILLET 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°8 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA BEL HAMEAU rue du Logis à Puilboreau

Date de convocation : 10 Juin 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Exposé des motifs

La société immobilière BOUYGUES IMMOBILIER a proposé à l'Office d'acquérir 38 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA dans son opération intitulée « Bel Hameau » et située rue du Logis à PUILBOREAU.

L'opération est prévue à la programmation 2024.

La surface habitable totale des 38 logements est de 2 601.70 m², pour une surface utile de 2 158.45 m².

L'opération bénéficiera d'un label BEE ou équivalent ainsi qu'une attestation Cep,nr (RE2020) -10%.

Le prix d'acquisition proposé pour les 38 logements locatifs sociaux est de 2 390 €/m² de Surface habitable, et s'inscrit dans le respect du montant plafond fixé par la Communauté d'agglomération.

Soit un montant total de 4 927 463 € HT pour une SH de 2 601.70 m² et 38 parkings en surface.

Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	Total
T2	8	6	5	19
T3	6	3	3	12
T4	4	3		7
Total	18	12	8	38

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	1 605 504 €	29 %
Travaux	3 746 175 €	67 %
Honoraires et frais	275 938 €	4 %
Total	5 627 617 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 600 € / logt)	103 200 €	2 %
Subvention Etat PLAI Adapté (13 980 € / logt)	27 960 €	
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS, 11 000 €/logt PLAI)	240 000 €	4 %
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 € / logt)	6 000 €	
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	2 769 336 €	49 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS foncier (50 ans)	1 575 137 €	28 %
Intérêts de préfinancement	61 841 €	1 %
Fonds propres	844 143 €	15 %
Total	5 627 617 €	100 %

Délibération :

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

