

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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 20 septembre 2024

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Délibération

Madame La Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 20 Septembre 2024.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

BUREAU
DU 20 SEPTEMBRE 2024

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absente ayant donné pouvoir :

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée)

BUREAU

VENDREDI 20 SEPTEMBRE 2024 à 09 H 30

Salle du Conseil ORDRE DU JOUR

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 10 Juillet 2024

DIRECTION GENERALE

2° Avenant protocole de fin de bail avec la ligue 17 Village Vacances Lafayette

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

3° Convention relative aux échanges de données à caractère personnel entre Action Logement Service et l'Office.

4° Régularisation des servitudes canalisations EU-EP de la copropriété Avenue des Amériques

5° Vente de patrimoine : validation des prix de vente 2024

DIRECTION FINANCIERE (DF)

6° Modification de l'opération d'acquisition de 18 PSLA Opération OCAR La Rochelle

7° Actualisation du bilan d'investissement et fixation des prix de vente BRS Opération l'ENVOLEE La Rochelle

8° Actualisation du bilan d'investissement des logements LLI et BRS Opération AVALON La Rochelle

9° Acquisition 3 LLI et 1 PLS Opération AITRIA à Aytré et modification des emprunts

10° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition parcelle CV N°220 1 rue des Altéas La Rochelle

11° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Orée du Bois à Bourgneuf

12° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de parcelles Fief des Jarries Puy Mou Lagord

13° Vente Track Motors

14° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation Emprunt Opération La Renaudière Clavette

15° Acquisition BONGRAINE ILOT E

16° Acquisition BONGRAINE ILOT M

17° Acquisition BONGRAINE ILOT B2

18° Acquisition BONGRAINE ILOT F

19° Signature CONSORTIUM Bongraine

20° Réalisation d'un Emprunt GAIA Opération Rue des Cordées Chatellaillon Plage

Clôtures financières

21° Clôture financière Opération Bélandre Rompsay La Rochelle

22° Clôture financière Opération le Coudray à Périgny

23° Clôture financière Opération Atlantech Lagord

24° Clôture financière Opération Les hauts de rompsay

25° Clôture financière Améliorations

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

26° Signature projetée Fief de Beauvais

Madame la Présidente ouvre la séance à 09 H 30

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du bureau du 10 Juillet 2024

Date de convocation : 18 Aout 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 10 Juillet 2024.

[..\BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 2024\délibérations\Compte-rendu analytique du bureau du 10 juillet 2024.pdf](#)

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

QUESTIONS D'ACTUALITE

Monsieur le Directeur Générale présente les actualités :

Le Mémento 2022 (Fédération des Offices)

17102 OPH DE LA CDA DE LA ROCHELLE - Memento 2022.pdf

Le nouveau zonage

Zonage ABC juillet 2024.xlsx

20240912 Projets LLS organismes EPCI.ods

2° Avenant protocole de fin de bail avec la ligue 17 Village Vacances Lafayette

Date de convocation : 18 Aout 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 du 22 mai 2024 autorisant la signature du protocole de fin de bail avec la Ligue 17 ;

Vu le protocole d'accord de fin de bail signé le 31 mai 2024 entre La Ligue 17 de l'Enseignement et L'Office

Vu les rencontres intervenues entre l'Office et la Ligue 17 en date du 4 et du 23 juillet 2024 ;

Vu la décision de VVF de renoncer à poursuivre l'exploitation du site avant la vente lors de la rencontre du 23 juillet 2024 ;

Exposé des motifs

Par décision en date du 22 mai 2024, le Conseil d'Administration a approuvé le protocole d'accord de fin de bail avec la Ligue pour la gestion de la résidence Lafayette au 31 octobre 2024.

Il avait été convenu dans le cadre des négociations de vente de l'établissement que le futur gestionnaire, VVF, reprendrait l'exploitation de la résidence après le départ de la Ligue dans l'attente de la formalisation de la vente.

Le 21 juin 2024, VVF a annoncé qu'il renonçait à cette continuité d'exploitation du fait d'un déficit trop important sur l'année d'activité.

Dès lors, la fin de l'exploitation touristique s'impose à partir du départ de la Ligue.

Afin de permettre d'assurer la gestion du site en occupation jusqu'au 20 octobre puis de gérer la fin des contrats de travail des salariés de La Ligue et enfin d'organiser la vente d'une partie du mobilier, il a été convenu avec la Ligue de prolonger l'occupation du site à titre gracieux jusqu'au 15 décembre 2024.

Le projet d'avenant au protocole d'accord de fin de bail ci-joint précise notamment :

Les conditions de la libération des lieux avec l'établissement d'un état des lieux de sortie

Le statut du mobilier qui sera laissé sur site

Le transfert des contrats permettant de maintenir le site en fonctionnement minimum afin d'y accueillir les jeunes du stade Rochelais.

A ce titre une convention d'occupation temporaire sera soumise à l'approbation des administrateurs afin de permettre aux jeunes du Stade Rochelais de continuer à occuper le site durant la période de transition.

[délibérations\2° Annexe Avenant N°1 Village Vacances Lafayette Protocole d'accord fin de bail.pdf](#)

Délibération

La Présidente demande aux membres du bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Signer l'avenant au protocole d'accord de fin de bail avec la Ligue 17

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

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

3° Convention relative aux échanges de données à caractère personnel entre Action Logement Service et l'Office.

Date de convocation : 18 Aout 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 convention a pour objet d'encadrer opérationnellement et juridiquement le transfert de données à caractère personnel entre les Parties Office et Action Logement Services poursuivant les objectifs définis à l'article 4 de ladite convention à savoir :

« Le Bailleur peut désigner directement des demandeurs salariés relevant du périmètre Action Logement sur des logements de son patrimoine. Les Parties conviennent d'encadrer ce volume d'attributions directes. Pour réaliser les contrôles nécessaires définis à l'article 4.2, des données des demandeurs logés seront communiquées par le Bailleur à Action Logement Services. Ces données pourront être communiquées par Action logement Services à l'entreprise du salarié logé, sous réserve de son consentement. »

Elle fixe les obligations des parties entre elles et vis-à-vis des personnes physiques dont les données personnelles sont traitées.

Elle garantit la protection des données personnelles qui feront l'objet de communication entre les parties et plus généralement le respect des règles découlant de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le périmètre de la présente convention peut être amené à évoluer en fonction de leur volonté. Dans ce cas, elles pourront procéder d'un commun accord à la signature d'un avenant à la Convention.

Etant précisé que la convention, ayant trait à la protection des données, a été présenté pour avis au Délégué à la Protection des Données de l'Office, à savoir SRC solution. Celui-ci a donné un avis favorable avec quelques observations à la marge.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer la convention relative aux échanges de données à caractère personnel dans le traitement des attributions réalisées directement par le bailleur au bénéfice des demandeurs salariés relevant du réservataire Action Logement Services.

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

délibérations\3° bis Annexe Convention relative aux échanges de données à caractère personnel decembre 2023 version word VF.pdf

4°Régularisation des servitudes canalisations EU-EP de la copropriété Avenue des Amériques

Date de convocation : 18 Aout 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'acte de vente en date du 8 mars 2018 des places de parking souterraines- bâtiment avenue des Amériques ;

Exposé des motifs

Considérant la vente des lots allant de 29 à 38 de stationnement au 9 avenue des Amériques à Mr SAUVADET.

Considérant que des canalisations d'eau usées et pluviales des logements propriétés de l'Office au 9 avenue des Amériques sont présentes sur les lots cédés à Mr SAUVADET mais qu'aucune servitude n'a été mentionné à l'acte de vente si ce n'est la précision suivante :

« Le vendeur déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant. »

Après échange avec l'acquéreur, Mr SAUVADET, qui ne conteste aucunement la présence de ces canalisations et la nécessité de régulariser la présence de celle-ci, il est envisagé de réaliser un acte de régularisation des servitudes par voie notariale.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser la Directrice générale à signer l'acte de régularisation des servitudes ci-dessus exposées et tout acte les concernant.

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

5° Vente de patrimoine : validation des prix de vente 2024

Date de convocation : 18 Aout 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

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

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

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

Exposé des Motifs

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

Il est proposé de mettre en vente lors de la quatrième session de vente 2024, trois appartements vacants situés dans la résidence St Eloi Nouveau du 2 au 22 Rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle ainsi que trois appartements situés au 27 et 31 Avenue de la résistance à La Rochelle et cinq pavillons dont un occupé à La Rochelle.

Trois biens situés Rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, vont faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont les estimations ont été réalisées à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17% est appliquée.

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (- 17%)	Prix Plancher
38 St Eloi N	3801A04(T3)	2 JP Blanchard n°4 + pk	236 110 €	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi N	3808A12(T2)	16 JP Blanchard n°12 +pk	206 511 €	171 500 €	166 500 €
38 St Eloi N	3810A14(T2)	20 JP Blanchard n°14 + pk	206 511 €	171 500 €	166 500 €

De plus, huit autres biens vont faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont les estimations ont été réalisées à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote variable (entre 0 et 15%) est appliquée suivant la superficie du terrain ou/et l'état du logement.

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
2001 - Beauregard	010310	10 rue Garonne	226 304 €	226 500 €	225 500 €
2004 – St Eloi	040207	7 Rue des Tulipes	243 968 €	244 000 €	243 000 €
2006 – St Maurice	061015	15 rue Primauguet	228 150 €	205 500 € (-10%)	204 500 €
2006 – St Maurice	060819	19 rue Suffren	228 150 €	205 500 € (-10%)	204 500 €
2004 – St Eloi (logement occupé)	040409	9 rue des Oeillet	244 032 €	207 500 € (-15%)	
256 – Mireuil Ingres	3111A06(T4)	27 Résistance-lgt 6	155 175 €	147 500 € (-5%)	142 500 €
256 – Mireuil Ingres	3111C07(T3)	31 Résistance-lgt 7	130 347 €	124 000 € (-5%)	119 000 €
256 – Mireuil Ingres	3111C08 (T4)	31 Résistance-lgt 8	155 175 €	147 500 € (-5%)	142 500 €

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

[Estimations patrimoine validation prix 2024.pdf](#)

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- De fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches permettant la vente des Logements identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs

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

DIRECTION FINANCIERE (DF)

6° Modification de l'opération d'acquisition de 18 PSLA Opération OCAR La Rochelle

Date de convocation : 18 Aout 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 21 janvier 2021 venant valider la constitution d'une SCCV avec les partenaires EDEN PROMOTION et URBAN STORY.

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 21 septembre 22 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 29 mars 2023 portant actualisation et fixation des prix de vente des 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 25 octobre 2023 portant validation de l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts locatifs sociaux de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux et 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 23 novembre 2023 portant actualisation de la fixation des prix de vente des 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE.

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 18 logements PSLA, RUE PLANQUETTE à LA ROCHELLE signé le 19 décembre 2023.

Exposé des motifs

L'acte d'acquisition des logements PSLA a été signé le 19 décembre 2023 au prix convenu.

L'Office rencontre des difficultés dans la commercialisation du logement T5 initialement prévu (n°A110, 100.90 m² de SHAB). Il a donc été proposé à la SCCV d'échanger ce logement avec un logement T2 qui sera plus facilement commercialisé.

Le logement T2 serait le B 002 (41.95 m² de SHAB) et sera acquis auprès de la SCCV au même prix au m² HT que le T5.

Logement repris par la SCCV (il sera commercialisé en libre) :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix de vente HT maximum au m² de SU	Prix de vente PSLA + parking HT	Prix de Vente TTC
LotA010	T5	100,56	111,06	4 168 €	462 898 €	488 357 €

Nouveau logement acquis par l'Office (commercialisé en PSLA avec un prix maximum ci-dessous) :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix de vente HT maximum au m² de SU	Prix de vente PSLA + parking HT	Prix de Vente TTC
LotB002	T2	41.95	52.45	4 168 €	218 612 €	230 635 €

Une régularisation de prix pour l'échange de ces deux logements sera faite par avenant à l'acte d'acquisition VEFA signé le 19 décembre 2023. La différence de prix entre les deux logements est de 175 970.31 € HT en faveur de l'Office (sur un prix de base de 3 002.394 € HT /m² de SHAB).

Une demande d'avenant sera également présentée à la DDTM concernant l'agrément PSLA provisoire de l'opération.

Délibération

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

- signer l'avenant à l'acte d'acquisition VEFA des logements,
- demander un avenant à l'agrément provisoire auprès de la DDTM,
- commercialiser le nouveau logement PSLA,
- 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.

7° Actualisation du bilan d'investissement et fixation des prix de vente BRS Opération l'ENVOLEE La Rochelle

Date de convocation : 18 Aout 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'arrêté du 9 décembre 2020 portant agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire de l'office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle

Vu la délibération du Bureau n°10 du 22 mai 2024 autorisant l'acquisition en VEFA des 10 logements BRS de l'opération Parc de l'Envolée rue Marcel Paul à LA ROCHELLE

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.

Le contrat de réservation des logements BRS a été signé le 4 juillet 2024 au prix convenu.

L'OPH étant agréé OFS, il a la compétence pour gérer des BRS. Le prix de revient de l'opération sera comptabilisé selon les règles spécifiques au BRS, c'est-à-dire en séparant la partie OFS/foncier et la partie OFS/BRS.

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

NATURE DEPENSES PARTIE FONCIERE (OFS)	TTC 5.5 %	%
Charge foncière	197 141 €	82 %
Honoraires	18 775 €	18 %
Total	215 916 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE BRS (OFS)	TTC 5.5 %	%
Charge foncière	459 995 €	24 %
Travaux	1 220 396 €	68 %
Honoraires et imprévus	171 076 €	8 %
Total	1 946 417 €	100 %

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements est de 4 501 €/m² de SU. Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente prévisionnel des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
Lot A002	T3	69,91	80,41	2 997,14	241 000,00
Lot A004	T3	69,35	73,85	3 005,64	240 000,00
Lot A104	T3	64,82	72,77	2 932,59	231 000,00
Lot A106	T3	69,33	72,80	2 906,09	229 000,00
Lot B102	T3	63,94	74,38	2 861,41	230 000,00
Lot B202	T3	63,94	74,38	2 861,41	230 000,00
Lot C001	T3	64,46	69,48	2 980,92	225 000,00
Lot C101	T3	64,46	69,27	2 856,38	215 000,00
Lot C201	T3	64,46	69,27	2 989,24	225 000,00
Lot C301	T3	64,46	69,27	3 042,38	229 000,00

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.18 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
Lot A002	T3	69,91	80,41	1.18	82,49
Lot A004	T3	69,35	73,85	1.18	81,83
Lot A104	T3	64,82	72,77	1.18	76,49
Lot A106	T3	69,33	72,80	1.18	81,81
Lot B102	T3	63,94	74,38	1.18	75,45
Lot B202	T3	63,94	74,38	1.18	75,45
Lot C001	T3	64,46	69,48	1.18	76,06
Lot C101	T3	64,46	69,27	1.18	76,06
Lot C201	T3	64,46	69,27	1.18	76,06
Lot C301	T3	64,46	69,27	1.18	76,06

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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

8° Actualisation du bilan d'investissement des logements LLI et BRS Opération AVALON La Rochelle

Date de convocation : 18 Aout 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'arrêté du 9 décembre 2020 portant agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire de l'office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle ;

Vu la délibération du Bureau n°8 en date du 22 mai 2024 présentant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération « Avalon » située rue de la désirée à La Rochelle et autorisant l'acquisition en VEFA de 7 logements locatifs sociaux, 3 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire ;

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.

Partie LLI :

L'acte d'acquisition des 3 LLI a été signé le 2 aout 2024 au prix convenu.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	231 855 €	29 %
Travaux	540 994 €	69 %
Honoraires et imprévus	15 433 €	2 %
Total	788 282 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	438 185 €	56 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	231 855 €	29 %
Fonds propres	118 242 €	15 %
Total	788 282 €	100 %

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

- un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 670 040 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	438 185 €
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	231 855 €
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>

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.

Partie OFS-BRS :

Le contrat de réservation pour les logements BRS a été signé le 2 aout 2024 au prix convenu.

L'OPH étant agréé OFS, il a la compétence pour gérer des BRS. Le prix de revient de l'opération sera comptabilisé selon les règles spécifiques au BRS, c'est-à-dire en séparant la partie OFS/foncier et la partie OFS/BRS.

Le prix de revient OFS partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	153 667 €	26%
Travaux	394 707 €	66 %
Honoraires et imprévus	49 165 €	8 %
Total	597 539 €	100 %

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	38 417 €	87 %
Honoraires	5 488 €	13 %
Total	43 905 €	100 %

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 501 €/m² de SU.

Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente prévisionnel des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
Lot B303	T3	64,25	74,75	3 605.35	269 500
Lot B105	T2	44,20	54,98	3 446.71	189 500
Lot C201	T2	44,55	60,38	3 229.55	195 000

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1.18 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
Lot B303	T3	64,25	74,75	1.18	75.82
Lot B105	T2	44,20	54,98	1.18	52.16
Lot C201	T2	44,55	60,38	1.18	52.57

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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

9° Acquisition 3 LLI et 1 PLS Opération AITRIA à Aytré et modification des emprunts

Date de convocation : 18 Aout 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 ;

Vu la délibération du Bureau n°6 en date du 10 juillet 2024 validant la réalisation des emprunts pour 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 ;

Exposé des motifs

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	131 918 €	29 %
Travaux	307 809 €	68 %
Honoraires et imprévus	9 784 €	3 %
Total	449 511 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLS (40 ans)	101 828 €	23 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	131 918 €	29 %
Prêts CDC CPLS (40 ans)	125 863 €	28 %
Fonds propres	89 902 €	20 %
Total	449 511 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition d'un logement locatif social, l'Office est invité à réaliser deux prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes pour un montant total de **359 609 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	101 828 €
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	125 863 €
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	131 918 €
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>

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.

10° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition parcelle CV N°220 1 rue des Altéas La Rochelle

Date de convocation : 18 Aout 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'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^{ième} 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 ;

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 ;

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 : -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 15 ans, dont 0 mois (0 an) 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.

11° Bilan d'investissement prévisionnel Opération Orée du Bois à Bourgneuf

Date de convocation : 18 Aout 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°9 en date du 26 avril 2023 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain situé dans le lotissement Lieu-dit de l'Enclouse – Orée du Bois à BOURGNEUF.

Vu l'acte d'acquisition du terrain cadastré ZB 793 Lieu-dit l'Enclouse à BOURGNEUF signé le 21 décembre 2023.

Exposé des motifs

Dans sa séance du 26 avril 2023, le Bureau de l'Office a validé l'acquisition d'une parcelle située dans le lotissement Lieu-dit l'Enclouse à BOURGNEUF au prix de 93 000 euros TTC.

L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 21 décembre 2023, les travaux doivent débuter en juin 2025 pour une livraison prévue en novembre 2026.

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

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	1	1	4
T 4	1			1
Total	3	2	2	7

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	245 644 €	20 %
Travaux	898 990 €	69 %
Honoraires et actualisation	149 489 €	11 %
Total	1 294 123 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention ETAT (4 550 €/PLAI)	9 100 €	1 %
Subvention CDA (11 000 €/PLAI - 6 000 €/PLUS)	40 000 €	3 %
Prêts CDC (40 ans)	685 169 €	53 %
Prêts CDC fonciers (50 ans)	236 324 €	18 %
Fonds propres	323 530 €	25 %
Total	1 294 123 €	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.

12° Réalisation d'un emprunt GAIA pour l'acquisition de parcelles Fief des Jarries Puy Mou Lagord

Date de convocation : 18 Aout 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 autorisant l'acquisition des parcelles cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61, Fief des Jarries à Lagord, pour une superficie de 43 130 m², du Bureau de l'Office en date du 19 juin 2024 ;

Exposé des motifs

Le 19 juin 2024, le Bureau de l'Office a autorisé l'acquisition des parcelles cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61, Fief des Jarries à Lagord.

Ces parcelles sont destinées à accueillir une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comprenant à terme minimum 25% de logements locatifs sociaux.

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.

Le choix a été fait de recourir à un portage pour limiter l'impact de cette acquisition sur la trésorerie de l'Office.

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 2 832 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes ;

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Court Terme
Montant du prêt	2 832 000 €
-Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 15 ans, dont 177 mois 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.

13° Vente Track Motors

Date de convocation : 18 Aout 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 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 les délibérations en date des 24 janvier et 22 mai 2024 autorisant la mise en vente du foncier

Vu la promesse synallagmatique en date du 1^{er} août 2024 avec la société QUARTET

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 a parût opportun de vendre cette parcelle.

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.

Qu'une promesse synallagmatique de vente a été signé en date du 1^{er} aout 2024 avec la société EDEN. Que la vente de la parcelle est effectuée de manière à reconstituer tous les frais

directs engagés, déduction faite de la taxe sur la valeur ajoutée des frais d'agence, savoir 878.662,42 euros (hors dation).

Que la présente délibération annule et remplace le prix de vente indiqué dans la délibération en date du 24 janvier 2024 en ce qu'elle déduit de la taxe sur la valeur ajoutée sur les frais d'agence.

Qu'il est 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.

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° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation Emprunt Opération La Renaudière Clavette

Date de convocation : 18 Aout 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°6 en date du 19 janvier 2022 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en ULS VEFA de 12 logements locatifs sociaux, RUE DU GRAND CHEMIN à CLAVETTE.

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 13 décembre 2023 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 2 logements locatifs sociaux et 2 locaux professionnels, RUE DU GRAND CHEMIN à CLAVETTE.

Exposé des motifs

La société immobilière EDEN PROMOTION (SCCV La Renaudière) a proposé à l'Office d'acquérir 2 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA et 2 locaux à usage professionnel paramédical dans son opération « La Renaudière » Rue du Grand Chemin à CLAVETTE.

Le contrat de réservation des logements et locaux a été signé le 23 juillet 2024.

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

NATURE DEPENSES PARTIE LLS	TTC 10%	%
Charge foncière	56 008 €	19 %
Travaux	224 030 €	77 %
Honoraires	8 401 €	4 %
Total	288 439 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE LOCAUX PARAMEDICAUX	HT	%
Charge foncière	70 048 €	18 %
Travaux	306 991 €	79 %
Honoraires	10 507 €	3 %
Total	387 546 €	100 %

Le plan de financement actualisé est le suivant :

NATURE RECETTES LLS	TTC 10%	%
Subvention CDA production (7 500 €/ logt PLUS)	15 000 €	5 %
Prêt CDC	177 078 €	62 %
Prêt CDC foncier	53 095 €	18 %
Fonds Propres	43 266 €	15 %
Total	288 439 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 2 logements sociaux, l'Office est invité à réaliser deux prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes pour un montant total de **230 173 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	177 078 €
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	53 095 €
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)

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 %.

Le plan de financement actualisé est le suivant :

NATURE RECETTES POLES PARAMEDICAUX	HT	%
Prêt CDC	329 414 €	85 %
Fonds Propres	58 132 €	15 %
Total	387 546 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 2 locaux professionnels, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations :

- un Contrat de Prêt composé d'une Ligne pour un montant total de **329 414 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Caractéristiques du prêt	Prêt Cohésion sociale
Montant du prêt	329 414 €
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)

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.

15° Acquisition BONGRAINE ILOT E

Date de convocation : 18 Aout 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 du 16 décembre 2022 télétransmise le 21 décembre 2022 portant constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine.

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 20 mars 2024 télétransmise le 27 mars 2024 portant constitution d'un groupement de commandes pour la consultation de travaux pour l'îlot E de l'éco-quartier de Bongraine ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société CISN, de lots à construire, sis 17440, AYTRE, BONGRAINE située sur le cadastre section BL numéro 128 (annexe 1), afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

Ces lots à construire sont situés au cœur du futur projet de la Zone d'Aménagement Concertée Eco-quartier de Bongraine, piloté par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'éco-quartier de Bongraine est un projet global et innovant, à la fois urbain, environnemental et social et comprendra 800 logements environ répartis en plusieurs îlots (annexe 2).

La société CISN acquiert la propriété de l'ensemble de la parcelle de l'îlot E auprès d'AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole. Cet îlot fait partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine.

La société CISN après avoir établi une copropriété à l'échelle de l'îlot d'une superficie de 5 894 m² environ, revend une partie des lots à construire à l'Office Public de La Rochelle et à la société AXANIS.

Ce montage permet de respecter l'idéologie de cet îlot exemplaire se voulant communautaire et permettant également la mutualisation des coûts.

Lesdits lots à acquérir permettront d'édifier des bâtiments avec 21 logements sur une superficie de 1 505 m² environ et pour une superficie de plancher (SDP) par logement de 1 320,55 m² environ.

Il est à noter que 11 emplacements de stationnement seront réservés auxdits logements.

L'Office a proposé une acquisition des lots à construire aux modalités financières suivantes, pour lesquelles, AQUITANIS et le CISN, ont donné leur accord :

- Un paiement de 249 euros par m² de SDP logement.
- La production par AQUITANIS, également aménageur du projet Eco-quartier de Bongraine, des places de stationnement. Il est à noter que le prix d'acquisition inclut cette production.

Soit un prix total de environ 328 816,95 € hors taxes.

Délibération

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

- Signer le compromis
- Solliciter l'avis des domaines
- Signer l'acte définitif de vente
- Lancer l'opération
- Effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de ce projet, et notamment les statuts de l'ASL de l'Eco-quartier BONGRAINE.

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

16° Acquisition BONGRAINE ILOT M

Date de convocation : 18 Aout 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 du 16 décembre 2022 télétransmise le 21 décembre 2022 portant constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine.

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès d'AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, d'une parcelle sise 17440, AYTRE, BONGRAINE située sur le cadastre section BL numéro 128 (annexe 1°, afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

Cette parcelle est située au cœur du futur projet de Zone Aménagement Concertée Eco- quartier de Bongraine, piloté par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'éco-quartier de Bongraine est un projet global et innovant, à la fois urbain, environnemental et social et comprendra 800 logements environ 5ANNEXE 2°.

La parcelle se situera sur l'ilot M et aura une superficie de 6 210 m² environ. Elle fera partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine.

L'Office propose d'acquérir ladite parcelle pour accueillir 38 logements sur une surface de plancher par logement de 2 247 m² environ. Il est à noter que 23 emplacements de stationnement seront réservés à auxdits logements.

L'Office propose une acquisition de ladite parcelle aux modalités financières suivantes, pour lesquelles, AQUITANIS, a donné son accord :

- Un paiement de 248 euros par m² de SDP logement.
- La production par AQUITANIS, également aménageur du projet Eco-quartier de Bongraine, des places de stationnement. Il est à noter que le prix d'acquisition inclut cette production.

Soit un prix total d'environ 557 256 € hors taxes.

Délibération

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

- Signer le compromis
 - Solliciter l'avis des domaines
 - Signer l'acte définitif de vente
 - Lancer l'opération
 - Effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de ce projet, et notamment les statuts de l'ASL de l'Eco-quartier BONGRAINE.

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

17° Acquisition BONGRAINE ILOT B2

Date de convocation : 18 Aout 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 du 18 novembre 2021 télétransmise le 29 novembre 2021 portant convention de groupement de commande Office-Eden-Quartus sur la ZAC de Bongraine ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022 télétransmise le 21 décembre 2022 portant constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine.

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès d'AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, d'une parcelle sise 17 440, AYTRE, BONGRAINE située sur le cadastre section BL numéro 128 (annexe 1), afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

Cette parcelle est située au cœur du futur projet de Zone Aménagement Concertée Eco- quartier de Bongraine, piloté par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'éco-quartier de Bongraine est un projet global et innovant, à la fois urbain, environnemental et social et comprendra 800 logements environ (annexe 2).

La parcelle se situera sur l'ilot B2 et aura une superficie de 5 874 m² environ. Elle fera partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine.

L'Office propose d'acquérir une partie de cette parcelle, soit 1 883 m² environ, pour accueillir 59 logements sur une surface de plancher par logement de 3 596 m² environ.

Il est à noter que 30 emplacements de stationnement seront réservés auxdits logements.

L'Office propose une acquisition de ladite parcelle aux modalités financières suivantes, pour lesquelles, AQUITANIS, a donné son accord :

- Un paiement de 249 euros par m² de SDP logement.
- La production par AQUITANIS, également aménageur du projet Eco-quartier de Bongraine, des places de stationnement. Il est à noter que le prix d'acquisition inclut cette production.

Soit un prix total d'environ 895 404 € hors taxes.

L'opération est prévue à la programmation 2024 et sera en partie établie en reconstitution de l'offre ANRU à la suite de la démolition de deux bâtiments au sein du quartier Villeneuve-Les Salines dans le cadre du NPNRU.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS PRU	PLAI PRU	PLS DROIT COMMUN	PLUS DROIT COMMUN	Total
T 1		5			5
T 2	2	7	3	10	22
T 3	2	9	6	9	26
T 4	1		2	3	6
Total	5	21	11	22	59

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

NATURE DEPENSES PARTIE PRU	TTC 5.5%	%
Charge foncière	711 635 €	17 %
Travaux	3 098 420 €	73 %
Honoraires	439 943 €	10 %
Total	4 249 999 €	100 %

NATURE DEPENSES PARTIE DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Charge foncière	1 164 870 €	17 %
Travaux	4 920 264 €	73 %
Honoraires	694 786 €	10 %
Total	6 779 920 €	100 %

NATURE DEPENSES TOTALES	TTC	%
Charge foncière	1 876 505 €	17 %
Travaux	8 018 684 €	73 %
Honoraires	1 134 729 €	10 %
Total	11 029 919 €	100 %

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

NATURE RECETTES PRU	TTC 5.5%	%
Subvention ANRU (7 800 € /logt PLAI)	163 800 €	4 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000 € /logt PLAI)	261 000 €	9 %
Subvention CDA Convention d'objectif (5 000 € / logt)	130 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	172 000 €	4 %
Autres subventions	229 889 €	5 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	1 759 654 €	42 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	628 858 €	15 %
Prêts Action Logement	267 300 €	6 %
Fonds propres	637 499 €	15 %
Total	4 249 999 €	100 %

NATURE RECETTES DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Subvention CDA production (3 000 € /logt PLS minoré)	132 000 €	4 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	165 000 €	
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000€/logt PLAI)	110 000 €	2 %
Autres subventions	340 206 €	5 %
Prêts CDC (40 ans)	4 057 959 €	60 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	957 767 €	14 %
Fonds propres	1 016 988 €	15 %
Total	6 779 920 €	100 %

Délibération

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

- Signer le compromis
- Solliciter l'avis des domaines
- Signer l'acte définitif de vente
- Lancer l'opération
- Effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de ce projet, et notamment les statuts de l'ASL de l'Eco-quartier BONGRAINE
- Solliciter les financements correspondants,
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

18°Acquisition BONGRAINE ILOT F

Date de convocation : 18 Aout 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 du 18 novembre 2021 télétransmise le 29 novembre 2021 portant convention de groupement de commande Office-Eden-Quartus sur la ZAC de Bongraine ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022 télétransmise le 21 décembre 2022 portant constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine.

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès d'AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, d'une parcelle sise 17440, AYTRE, BONGRAINE située sur le cadastre section BL numéro 128 (annexe 1), afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

Cette parcelle est située au cœur du futur projet de Zone Aménagement Concertée Eco- quartier de Bongraine, piloté par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'éco-quartier de Bongraine est un projet global et innovant, à la fois urbain, environnemental et social et comprendra 800 logements environ (annexe 2).

La parcelle se situera sur l'ilot F et aura une superficie de 4 054 m² environ. Elle fera partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine.

L'Office propose d'acquérir une partie de cette parcelle, soit 1 708 m² environ, pour accueillir 32 logements sur une surface de plancher par logement de 1 897,45 m² environ. Il est à noter que 16 emplacements de stationnement seront réservés à auxdits logements.

L'Office propose une acquisition de ladite parcelle aux modalités financières suivantes, pour lesquelles, AQUITANIS, a donné son accord :

- Un paiement de 249 euros par m² de SDP logement.
- La production par AQUITANIS, également aménageur du projet Eco-quartier de Bongraine, des places de stationnement. Il est à noter que le prix d'acquisition inclut cette production.

Soit un prix total d'environ 472 465,05 € hors taxes.

Délibération

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

- Signer le compromis
- Solliciter l'avis des domaines
- Signer l'acte définitif de vente
- Lancer l'opération
- Effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de ce projet, et notamment les statuts de l'ASL de l'Eco-quartier BONGRAINE.

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

19 °Signature CONSORTIUM Bongraine

Date de convocation : 18 Aout 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 les délibérations du Conseil d'Administration en date des 15 mai 2013 et 24 mai 2017 autorisant la signature de la charte nationale pour l'Ecoquartier BONGRAINE.

Vu la loi n°2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, relative aux Programme d'investissements d'avenir, telle que modifiée par la loi n°2010-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

Vu la convention du 8 avril 2021 entre l'Etat, l'ADEME, l'Agence nationale de la recherche, la Caisse des dépôts et consignations, l'EPIC Bpifrance et la société anonyme Bpifrance relative au

Programme d'investissements d'avenir (action « Démonstration en conditions réelles, amorçage et premières commerciales »), ci-après la « Convention Etat-CDC » ;

Vu le dossier déposé dans le cadre de la Phase réalisation par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, au titre du Projet « Bongraine, territoire en transition », le 19 février 2024 ;

Vu le Règlement financier Règlement général et financier de la phase réalisation validé en CPMO du 19 octobre 2022 ;

Vu la décision de la Première ministre rendue après avis du Comité de pilotage ministériel en date du 16 mai 2024.

Exposé des motifs

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA) a engagé par délibération en date du 31 mars 2011 un projet d'éco-quartier à vocation d'habitat sur le site de Bongraine à Aytré.

Localisée dans un secteur particulièrement stratégique, desservie par les lignes performantes et à proximité des services, la CDA, en collaboration avec la commune d'Aytré, la commune de La Rochelle et l'Office public de l'Habitat de La Rochelle, a décidé d'engager un projet urbain exemplaire en matière de développement durable, qui s'est traduit par la signature de charte nationale des éco-quartiers en 2013 et en 2017.

Au terme d'une consultation menée par la CDA, Aquitanis a été désigné aménageur et concessionnaire de la ZAC à travers le traité de concession en date du 17 mars 2020.

Considérant que ce projet, par sa situation, son dimensionnement et ses caractéristiques, offre l'opportunité de trouver des réponses opérationnelles en termes d'innovation énergétique, écologique et sociale.

Que fabriquer la ville autrement, faire évoluer les modes de gouvernance habituels et rendre l'habitant acteur de la transition écologique constituent les principales ambitions du projet de Bongraine, objet de la candidature au 4^e Programme d'Investissement d'Avenir (PIA4) « Démonstrateur de la Ville Durable », France 2030.

Qu'à ce titre, un dossier d'investissement détaillant les actions portées par les acteurs du projet a été présenté le 19 février 2024.

Que ce dossier a fait l'objet d'une décision d'attribution de subvention à la suite du comité d'engagement en date du 04 avril 2024 et d'une décision de la Première ministre rendue après avis du Comité de pilotage ministériel en date du 16 mai 2024.

Considérant que l'Etat a accordé la subvention au porteur de projet, la CDA, représentant l'ensemble des partenaires impliqués dans la phase de réalisation du projet « Bongraine, territoire en transition ».

Qu'à ce titre, une convention entre la Caisse des dépôts et la CDA viendra préciser que les fonds seront versés au porteur de projet puis reverser à l'aménageur Aquitanis.

Que dans ce cadre, une convention attributive de subvention (annexe 1) sera signée pour définir les conditions et les modalités de reversement de la part de subvention à chaque partenaire du projet.

Et qu'afin de définir les droits et obligations des différents partenaires, la signature d'un CONSORTIUM (annexe 2) est rendue nécessaire pour définir les modalités d'attribution des subventions. Cet accord regroupe les différents partenaires du projet afin de réaliser les opérations en commun.

Que l'objet de cette convention attributive de subvention et de cet Accord de Consortium est de définir :

- Les modalités d'exécution des actions et de la collaboration entre les parties
- Les conditions et modalités de reversement de la part de subvention par le porteur de projet à chaque partie, ainsi que les conditions et modalités de cofinancements éventuels entre les parties afin de leur permettre la réalisation de leurs actions
- De fixer les règles de dévolution des droits de propriété intellectuelle des résultats et de leur exploitation
- De fixer les modalités et conditions générale d'accès aux connaissances propres et les modalités et conditions générales d'utilisation et d'exploitation des résultats

Qu'à cet égard, ils définissent notamment les modalités d'exécution du projet, l'organisation et la définition de la gouvernance, les modalités financières, la protection des connaissances propres et des résultats propres, la confidentialité des publications, le retrait ou défaillance d'une partie.

[délibérations\19° bis Annexe 1 Convention attributive de subvention.pdf](#)
[délibérations\19° ter Annexe 2 Accord de consortium.pdf](#)

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- d'autoriser le Directeur Général à signer la convention attributive de subvention
- d'autoriser le Directeur Général à signer l'Accord de Consortium avec les différents partenaires du projet Bongraine.

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

20°Réalisation d'un Emprunt GAIA Opération Rue des Cordées Chatellaillon Plage

Date de convocation : 18 Aout 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 autorisant l'acquisition de la parcelle AP numéro 22, 9 chemin des cordées à Chatellaillon, pour une superficie de 6.422 m², du Bureau de l'Office en date du 22 mai 2024 ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office en date du 22 mai 2024 autorisant la constitution d'une SCCV avec BOUYGUES IMMOBILIER en vue de la construction et la vente d'un ensemble immobilier au 9 chemin des Cordées à Châtellaillon-Plage

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 juin 2024 autorisant l'OPH à procéder à l'acquisition de parts sociales d'une SCCV, constituée avec BOUYGUES IMMOBILIER en vue de la construction et la vente d'un ensemble immobilier au 9 chemin des Cordées à Châtellaillon-Plage

Exposé des motifs

Le Bureau de l'Office a autorisé par une délibération en date du 22 mai 2024 l'acquisition auprès de l'EPFNA de la parcelle AP numéro 22, 9 chemin des cordées à Chatellaillon.

Cette parcelle doit être revendue rapidement après son acquisition à la SCCV qui sera constituée entre l'Office et BOUGUES IMMOBILIER. Une opération de construction de 47 logements est prévue sur ce foncier, dont 21 locatifs sociaux qui seront vendus en VEFA à l'Office.

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. Le choix a été fait de recourir à un portage pour limiter l'impact de cette acquisition sur la trésorerie de l'Office.

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 1 020 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Court Terme
Montant du prêt	1 020 000 €
-Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 3 ans, dont 33 mois 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.

Clôtures financières

21° Clôture financière Opération Bélandre Rompsay La Rochelle

Date de convocation : 18 Aout 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 du Conseil d'Administration en date du 26 janvier 2018 portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération en VEFA nommé « Bélandre » ;

Exposé des motifs

Par délibération du 26 janvier 2018, le CA a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération en VEFA Bélandre, sis à La Rochelle (codifiée 242-01) à hauteur de 710 102 € TTC.

L'opération issue de la programmation 2017 a été mise en service en novembre 2019. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 703 721,06 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP délibération emprunt 26/01/2018		%	TTC
Charge Foncière	29%	205 280,00 €	29%	205 279,91 €
Travaux	69%	488 988,00 €	70%	489 843,72 €
Frais d'acte et divers	2%	15 834,00 €	1%	8 597,43 €
Total	100%	710 102,00 €	100%	703 721,06 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP délibération emprunt 26/01/2018		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont convention d'objectifs 35 000 €	12%	84 000,00 €	12%	84 000,00 €
SUBVENTION ETAT	2%	16 140,00 €	2%	16 140,00 €
SUBVENTION CONSEIL GENERAL	5%	34 000,00 €	5%	34 000,00 €
PRÊT ACTION LOGEMENT	3%	21 000,00 €	3%	21 000,00 €
PRETS CDC	63%	448 188,00 €	64%	448 188,00 €
FONDS PROPRES	15%	106 774,00 €	14%	100 393,06 €
Total	100%	710 102,00 €	100%	703 721,06 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 135 393,06 €, soit 19 % de l'opération.

Délibération

La Présidente demande au bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- Arrêter l'amortissement technique de cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 100 393,06 € du compte 106858 « Réserve sur cessions immobilisations » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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

22° Clôture financière Opération le Coudray à Périgny

Date de convocation : 18 Aout 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 du 22 mai 2019 portant sur la réalisation des emprunts de l'opération de construction de 40 logements Le Coudray à Périgny ;

Exposé des motifs

Par délibération du 22 mai 2019, le CA a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 40 logements Le Coudray (codifiée 239-01) à Périgny à hauteur de 5 421 139 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2017 a été mise en service en décembre 2020. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 5 357 136,91 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP Délibération Emprunt 22/05/2019		%	TTC
CHARGE FONCIERE	17%	898 861,00 €	17%	921 394,88 €
TRAVAUX	74%	4 017 722,00 €	73%	3 922 701,72 €
HONORAIRES	9%	504 556,00 €	10%	513 040,31 €
Total	100%	5 421 139,00 €	100%	5 357 136,91 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP Délibération Emprunt 22/05/2019		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont convention d'objectifs 100 000 €	9%	452 560,00 €	9%	452 357,82 €
SUBVENTION ETAT	2%	112 980,00 €	2%	112 980,00 €
SUBVENTION DEPARTEMENT	4%	228 000,00 €	4%	227 918,51 €
SUBVENTION ENEDIS				21 280,79 €
PRÊT CDC	68%	3 709 428,00 €	69%	3 709 428,00 €
PRÊT ACTION LOGEMENT	2%	105 000,00 €	2%	105 000,00 €
FONDS PROPRES	15%	813 171,00 €	14%	728 171,79 €
Total	100%	5 421 139,00 €	100%	5 357 136,91 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 828 171,79 €, soit 15 % de l'opération.

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- Arrêter l'amortissement technique de cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 728 171,79 € du compte 106858 « Réserve sur cessions immobilisations » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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

23° Clôture financière Opération Atlantech Lagord

Date de convocation : 18 Aout 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 du 16 septembre 2020 portant sur la réalisation des emprunts de l'opération de construction de 55 logements Atlantech à Lagord ;

Exposé des motifs

Par délibération du 16 septembre 2020, le CA a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 55 logements Atlantech (codifiée 234-01) à Lagord à hauteur de 7 929 622 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2019 a été mise en service en novembre 2022. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 7 871 766,97 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP Délibération Emprunt 16/09/2020		%	TTC
CHARGE FONCIERE	14%	1 134 081,00 €	15%	1 154 059,10 €
TRAVAUX	77%	6 063 282,00 €	76%	5 997 052,16 €
HONORAIRES	9%	732 259,00 €	9%	720 655,71 €
Total	100%	7 929 622,00 €	100%	7 871 766,97 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP Délibération Emprunt 16/09/2020		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont convention d'objectifs 140 000 €	7%	582 528,00 €	7%	582 528,00 €
SUBVENTION ETAT	2%	171 680,00 €	2%	171 680,00 €
SUBVENTION DEPARTEMENT	3%	258 000,00 €	3%	258 000,00 €

SUBVENTION REGION			3%	218 871,81 €
SUBVENTION ENEDIS				30 930,38 €
PRÊT CDC	71%	5 547 971,00 €	70%	5 547 971,00 €
PRÊT ACTION LOGEMENT	2%	180 000,00 €	2%	180 000,00 €
FONDS PROPRES	15%	1 189 443,00 €	11%	881 785,78 €
Total	100%	7 929 622,00 €	100%	7 871 766,97 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 1 021 785,78 €, soit 13 % de l'opération.

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- Arrêter l'amortissement technique de cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 881 785,78 € du compte 106858 « Réserve sur cessions immobilisations » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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

24° Clôture financière Opération Les hauts de rompsay

Date de convocation : 18 Aout 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 en date du 28 avril 2017 portant sur l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et la réalisation des emprunts de l'opération en VEFA nommé « Les Hauts de Rompsay » ;

Exposé des motifs

Par délibération du 28 avril 2017, le bureau a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération en VEFA Les Hauts de Rompsay, sis à La Rochelle (codifiée 236-01) à hauteur de 2 132 411 € TTC.

L'opération issue de la programmation 2016 a été mise en service en septembre 2018. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 2 132 092,49 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP délibération emprunt 28/04/2017		%	TTC
Charge Foncière	29%	626 246,00 €	29%	626 245,94 €
Travaux	69%	1 461 240,00 €	69%	1 481 796,55 €
Frais d'acte et divers	2%	44 925,00 €	1%	24 050,00 €
Total	100%	2 132 411,00 €	100%	2 132 092,49 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP délibération emprunt 28/04/2017		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont convention d'objectifs 40 000 €	9%	192 000,00 €	9%	192 000,00 €
SUBVENTION ETAT	3%	54 540,00 €	3%	54 540,00 €
SUBVENTION CONSEIL GENERAL	5%	112 000,00 €	6%	118 000,00 €
PRÊT ACTION LOGEMENT	2%	42 000,00 €	2%	42 000,00 €
PRETS CDC	66%	1 412 050,00 €	66%	1 412 050,00 €
FONDS PROPRES	15%	319 821,00 €	15%	313 502,49 €
Total	100%	2 132 411,00 €	100%	2 132 092,49 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 353 502,49 €, soit 17 % de l'opération.

Délibération

La Présidente demande au bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- Arrêter l'amortissement technique de cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 313 502,49 € du compte 106858 « Réserve sur cessions immobilisations » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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

25° Clôture financière Améliorations

Date de convocation : 18 Aout 2024		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	6	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

L'activité 2023 a donné lieu à la réalisation de plusieurs opérations d'amélioration sur le patrimoine de l'Office, Monsieur le Directeur Général présente au Bureau l'arrêté des comptes de ces opérations terminées à solder :

DESIGNATION	DEPENSES	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A109 13 LAVOISIER_REFECTION PLAFONDS	17 336,00 €	-	17 336,00 €
A109 14 LAVOISIER_REMPLT VELUX PRG 77	31 401,04 €	-	31 401,04 €
A130 86 TS SITES CHAUDIERES IND. 2022	58 866,67 €	-	58 866,67 €
A130 87 TS SITES-SECURITATION ASC. REG	255 733,00 €	-	255 733,00 €
A130 89 TS SITES RESEAUX EU/EV	10 663,64 €	-	10 663,64 €
A130 90 TS SITES ADAPTAT. LGT PMR 2023	167 232,78 €	-	167 232,78 €
A130 91 TS SITES_SECURISATION TOITURES	37 510,00 €	-	37 510,00 €
A133 03 LES AIGRETTES ETANCHEITE TERRA	31 511,54 €	-	31 511,54 €
A14 03 L'HOUMEAU_CHAUFFES BAINS PR 16	42 747,49 €	-	42 747,49 €
A146 02 JEAN BART REFECTION SOLS	19 216,43 €	-	19 216,43 €
A19 15 MIREUIL 8_REFECT. BARDAGE P233	510 821,64 €	-	510 821,64 €
A29 02, TVRX VENTILATION PRG 345-346	71 074,37 €	-	71 074,37 €
A49 10 PN 30&31_ISOLATION FACADES	406 071,70 €	-	406 071,70 €
A58 17 LES SAULES_RPCLT VENTILATIONS	90 172,40 €	-	90 172,40 €
A68 09 MIREUIL 1 A 6_INSTALLATION ECS	1 591 283,04 €	-	1 591 283,04 €
A68 10 MIREUIL 1 A 6_RPLCT FENETRES C	151 115,87 €	-	151 115,87 €
A81 01 CHARPENTE COUVERTURE PRG 81	27 644,63 €	-	27 644,63 €
A93 17 HAUTIER-TRANSFORMATION SALLE	21 421,22 €	-	21 421,22 €
A93 18 HAUTIER_VOLETS PVC PR 84	18 716,46 €	-	18 716,46 €
L23-01 RENOVATION LOGEMENTS RELOCATION 2023	145 533,81 €	-	145 533,81 €
	3 706 073,73 €		3 706 073,73 €

AUTRES ENSEMBLES	DEPENSES	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A31 20 CONFORMITE ET FONCT CVC_PRG 43	135 950,13 €	-	135 950,13 €
A119 59 FRANCOPHONIE_REFECTION ETANCHE	18 685,37 €	-	18 685,37 €
A40 16 FPA CHAMP DE MARS_CONFORMITE	81 412,38 €	-	81 412,38 €
A86 38 FPA MINIMES_CONFORMITE+CVC P64	152 094,51 €	-	152 094,51 €
A86 41 FPA MINIMES_REFECTION CHENEUX	52 090,72 €	-	52 090,72 €
A11 03 CONFORMITE ET FONCT CVC PG 128	145 640,55 €	-	145 640,55 €
A112 30 FPA MASSIOU_CONFORMITE+CVC P87	76 960,37 €	-	76 960,37 €
	662 834,03 €		662 834,03 €

BATIMENTS ADMINISTRATIFS	DEPENSES	FINANCEMENT	FONDS PROPRES
A51 21 POSE GARDE CORPS TERRASSE	26 562,00 €	-	26 562,00 €
A122 09 PA PORT NEUF REVETEMENT SOL	14 454,45 €	-	14 454,45 €
A51 20 SIEGE -Panneaux photovoltaïque	49 788,00 €	-	49 788,00 €
	90 804,45 €		90 804,45 €

MODIFICATION FONDS PROPRES	DEPENSES	FONDS PROPRES PREALABLEMENT AFFECTES 2023	FONDS PROPRES
A121 12 PN 2_REEMPLACEMENT CHAUFFE BAIN	27 384,64 €	22 744,92 €	27 384,64 €
A97 13 RESIDENTIALISATION ST ELOI NOU	26 047,82 €	160 909,45 €	26 047,82 €
	53 432,46 €	183 654,37 €	53 432,46 €

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- Arrêter l'amortissement technique de ces opérations suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005, affecter la somme de 2 184 014,54 € du compte 10688 « réserves diverses » et 2 329 130,13 € du compte 106851 « Réserves sur cessions immos SIEG depuis 2021 » soit au total **4 513 144,67 €** au compte 10671 « excédent affecté à l'investissement activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 ».

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

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE

26° Signature projetée Fief de Beauvais

Date de convocation : 18 Aout 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 Communautaire en date du 15 décembre 2022 approuvant la participation de l'Office dans le cadre de la constitution de la SAS pour réaliser le projet d'aménagement de l'opération « Fief de Beauvais » sur la commune de Périgny ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2022 autorisant la constitution de la SAS Fief de Beauvais ;

Vu la délibération du Bureau en date du 22 février 2023, régularisant la constitution de la SAS ;

Vu la délibération du Bureau en date du 12 juillet 2023, autorisant l'acquisition d'un terrain à destination du projet Fief de Beauvais ;

Vu l'article L421-1 2° du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Exposé des motifs

Conformément à l'article L421-1 2° du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Office entend réaliser pour son compte une intervention foncière.

L'Office entend acquérir la parcelle AK362 localisée sur la commune de Périgny en zone 1AU. Cette parcelle pourra s'intégrer dans le projet d'aménagement projeté par la SAS Fief de Beauvais, constitué par l'Office et deux partenaires privés, Bouygues Immobilier et CISN.

Dans cette projection, la SAS Fief de Beauvais se porterait acquéreur de ladite parcelle, permettant ainsi un aménagement complet et cohérent, avec pour finalité une part de construction de logements sociaux locatifs et/ou en accession social.

Cela étant exposé, la parcelle AK362 est d'une superficie d'environ 3 382m², la Présidente propose aux membres du Bureau d'en faire l'acquisition pour un montant au m² de 90€ soit 304 380 €HT

Etant précisé que le vendeur est une indivision, dont un membre est sous tutelle, que le compromis sera établi avec notamment la condition suspensive d'obtention de l'accord du juge des tutelles pour signer l'acte définitif.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- signer le compromis de vente
- solliciter l'avis des domaines
- signer l'acte définitif de vente
- effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de cette acquisition
- 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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Monsieur PEREZ, Vice-Président, clôture à 12 H 00 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

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

Absente et excusée :

Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°2 Acquisition foncière Ilot E Opération Bongraine à Aytré

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022 télétransmise le 21 décembre 2022 portant constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements de la ZAC de Bongraine.

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 20 mars 2024 télétransmise le 27 mars 2024 portant constitution d'un groupement de commandes pour la consultation de travaux pour l'îlot E de l'éco-quartier de Bongraine ;

Vu la délibération du Bureau du 20 septembre 2024 télétransmise le 30 septembre 2024 portant acquisition de l'îlot E de l'éco-quartier de Bongraine auprès de la société CISN ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société AQUITANIS, de lots à construire, sis 17440, AYTRE, BONGRAINE située sur le cadastre section BL numéro 128 (annexe 1), afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

Ces lots à construire sont situés au cœur du futur projet de la Zone d'Aménagement Concertée Eco- quartier de Bongraine, piloté par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'éco-quartier de Bongraine est un projet global et innovant, à la fois urbain, environnemental et social et comprendra 800 logements environ répartis en plusieurs îlots (annexe 2).

AQUITANIS, aménageur de la ZAC, a acquis la propriété de l'ensemble de la parcelle de l'îlot E auprès de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Cet îlot fait partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine.

Par délibération du Bureau du 20 septembre 2024, il avait été décidé que la société CISN se porterait acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière de l'îlot E afin d'établir une copropriété à l'échelle de l'îlot E d'une superficie de 5 894 m² environ et de revendre l'ensemble des lots à construire à l'Office Public de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et à la société AXANIS.

Pour des raisons financières et opérationnelles, le CISN ne peut finalement, être porteur du projet.

AQUITANIS s'est ainsi proposé de déposer un règlement de copropriété et état descriptif de division au rang des minutes du notaire en charge de la vente de cet îlot.

Ce montage permet de respecter l'idéologie de cet îlot exemplaire se voulant communautaire et permettant également la mutualisation des coûts.

Lesdits lots à acquérir permettront d'édifier des bâtiments avec 21 logements, dont une maison d'assistants maternels, sur une superficie de 1 505 m² environ et pour une superficie de plancher (SDP) par logement de 1 320,55 m² environ.

Il est à noter que 11 emplacements de stationnement seront réservés auxdits logements.

L'Office a proposé une acquisition des lots à construire aux modalités financières suivantes :

- Un paiement de 249 euros par m² de SDP logement.
- La production par AQUITANIS, aménageur du projet Eco-quartier de Bongraine, des places de stationnement. Il est à noter que le prix d'acquisition inclut cette production.

Soit un prix total d'environ 328 816,95 € hors taxes.

Cette délibération annule et remplace la délibération du Bureau en date du 20 septembre 2024 portant acquisition de l'îlot E de l'éco-quartier de Bongraine auprès de la société CISN.

Délibération

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

- Signer le compromis
- Solliciter l'avis des domaines
- Signer l'acte définitif de vente
- Lancer l'opération
- Effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de ce projet, et notamment les statuts de l'ASL de l'Eco-quartier BONGRAINE.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°3 Demande autorisation élargissement du périmètre de vente

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Vu l'article L443-7 du CCH ;

Exposé des motifs

Considérant le contenu de l'alinéa 5 et suivant de l'article L443-7 du CCH, qui expose notamment que « *Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 [Convention CUS], il adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation. [..]* »

Compte tenu du faible taux de rotation qui est en diminution constante depuis plusieurs années (6,07 %), il apparaît qu'il sera très incertain de disposer d'un nombre suffisant de biens destinés à la vente pour les années 2025/2026.

L'Office a donc pour nécessité d'élargir le périmètre de ses ventes.

En effet, pour répondre aux enjeux financiers de l'Office en matière de fonds propres et aux objectifs fixés, il devient impératif d'anticiper et de modifier le périmètre de vente défini lors de la rédaction de la dernière convention d'utilité sociale.

Dans la prochaine convention d'utilité sociale qui sera rédigée en 2027, nous avons prévu d'élargir considérablement le périmètre de vente actuel avec les programmes retenus (voir tableau ci-dessous).

Cependant, compte tenu du contexte, il est souhaitable voire indispensable de faire une demande de dérogation dès que possible auprès du Maire de La Rochelle et des services de l'Etat pour inscrire dans notre programme de vente ces nouveaux patrimoines.

La mise en vente de nouveaux programmes collectifs nécessite la création de nouvelles copropriétés et règlements qui requièrent des délais pouvant s'étaler sur plusieurs mois.

Pour cela et conformément au CCH, il sera donc nécessaire, après accord des membres du Bureau, d'adresser au représentant de l'Etat du département de la Charente Maritime, une demande d'autorisation. Le représentant de l'Etat consultera alors la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés.

L'alinéa 5 et suivant de l'article L443-7 du CCH définit les conditions d'obtention de l'accord ou du refus des ventes demandées.

Annexe ci-jointe

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau, après avoir pris connaissance de l'annexe à la délibération :

➤ d'autoriser le Directeur Général à engager une procédure de dérogation auprès du Maire de La Rochelle et des services de l'Etat en vue de l'élargissement du périmètre de ventes.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE à la Délibération N° 3

Le choix des programmes a tenu compte de plusieurs critères, localisation (QPV/hors QPV), le résultat analytique par programme, la valeur nette comptable.

programme	Année de construction	Nbre de logements	QPV/HQPV	Surface totale (m²)	VNC du bâtiment	VNC/LOGT	rotation en %	Rotation annuelle estimée en nbre de logt
40 - La Rossignollette nouveau	1980	51	HQPV	4878	416 348,90 €	8 163,70 €	8%	4
46 - PN rue Daumier	1975	26	QPV	2240,42	88 836,22 €	3 416,78 €	8%	2
77 - Lavoisier	1994	60	HQPV	8239,6	1 313 326,80 €	21 888,78 €	3%	2
83 - 4 rue Jeanne Jugan	1996	31	HQPV	1884,43	147 494,04 €	4 757,87 €	3%	1
233 - Bâtiment Lebrun	1966	60	QPV	6595	885 874,22 €	14 764,57 €	7%	4



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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°4 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Le Clos des Lys ST XANDRE

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Exposé des motifs

La société immobilière GPM a proposé à l'Office d'acquérir 3 logements locatifs intermédiaires en VEFA dans son opération de construction, Résidence LE CLOS DES LYS située 2 rue de Marans à SAINT XANDRE.

Le logement locatif intermédiaire est un chaînon manquant entre le logement locatif social et le logement locatif privé. Dispositif principalement déployé en zone tendue, il permet notamment de répondre aux besoins des classes moyennes, travailleurs et jeunes actifs.

Cette offre au loyer plafonné est à la fois un gage de mixité sociale et de fluidité du parcours résidentiel : de nombreuses collectivités en zone tendue s'appuient sur le logement intermédiaire pour maintenir ou faire revenir les classes moyennes dans les centres-villes.

Au regard des plafonds de ressources fixés réglementairement, le logement intermédiaire est accessible à près de 85 % de la population française.

Les travaux sont en cours pour une livraison prévue en avril 2025.

La surface habitable prévisionnelle globale est de 266.31 m², pour une surface utile de 270.77 m².

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 004.02 € HT /m² de surface habitable ainsi que 13 650 € HT pour les aménagements complémentaires demandés (cuisine, placards, paroi de douche), soit un montant total de 813 650 € HT pour une SH de 266.31 m². Le contrat de réservation des logements puis l'acte d'acquisition seront signés prochainement.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	268 504 €	29 %
Travaux	626 511 €	69 %
Honoraires et imprévus	22 375 €	2 %
Total	917 390 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	511 278 €	56 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	268 504 €	29 %
Fonds propres	137 608 €	15 %
Total	917 390 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 779 782 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	511 278 €
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	268 504 €
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>
--	--

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°5 Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Babylone LLS LLI et BRS

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Exposé des motifs

La société immobilière MEDIATIM a proposé à l'Office d'acquérir 5 logements locatifs sociaux, 4 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située rue de Périgny à LA ROCHELLE, intitulée « BABYLONE ».

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs sociaux est de 209.15 m², pour une surface utile de 239.36 m².

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs intermédiaires est de 229.65 m², pour une surface utile de 245.58 m².

La surface habitable prévisionnelle des logements BRS est de 154 m², pour une surface utile de 185.50 m².

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	LLI	BRS	Total
T2	3	2	2	3	10
T3			2		2
Total	3	2	4	3	12

Le prix d'acquisition proposé pour les 5 logements locatifs sociaux est de 2 525 € HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 528 103.75 € HT pour une SH de 209.15 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 4 logements locatifs intermédiaires est de 3 600 € HT /m² de surface habitable ainsi qu'une place de stationnement au prix de 9 000€ HT, soit un montant total de 835 740 € HT pour une SH de 229.65 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 3 logements BRS est de 3 100 € HT /m² de surface habitable, ainsi que 3 places de stationnement au prix de 9 000€ HT, soit un montant total de 504 400 € HT pour une SH de 154 m².

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	200 015 €	34 %
Travaux	371 457 €	63 %
Honoraires et imprévus	17 146 €	3 %
Total	588 618 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	17 800 €	5 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	40 000 €	7 %
Autre Subvention CDA	3 000 €	1 %
Prêts CDC (40 ans)	221 642 €	38 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	174 673 €	29 %
Fonds propres	117 723 €	20 %
Total	588 618 €	100 %

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	321 760 €	34 %
Travaux	597 554 €	63 %
Honoraires et imprévus	27 282 €	3 %
Total	946 596 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	482 848 €	51 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	321 759 €	34 %
Fonds propres	141 989 €	15 %
Total	946 596 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 804 607 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	482 848 €
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	321 759 €
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>

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 aux prix au m² définis ci-dessus, et les actes d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°6 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération HALIOTIS Les Minimes La Rochelle

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Vu la délibération n°5 du Bureau en date du 24 janvier 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 3 LLI, Résidence HALIOTIS située 174 rue de Roux à LA ROCHELLE ;

Vu Le contrat de réservation des 3 logements LLI en VEFA signé le 11 juillet 2024

Exposé des motifs

Les travaux sont en cours pour une livraison prévue au premier trimestre 2026.

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	301 599 €	34 %
Travaux	560 113 €	62 %
Honoraires et imprévus	30 160 €	4 %
Total	891 872 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	444 492 €	50 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	301 599 €	34 %
Prêts Action Logement	12 000 €	1 %
Fonds propres	133 781 €	15 %
Total	891 872 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 746 091 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	444 492 €
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	301 599 €
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>

Délibération

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

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°7 Réalisation des emprunts PSLA 1 logement Opération AMENITE Dompierre sur Mer et 14 logements Opération LES 4 CHEVALIERS à la Jarne

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

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.

Vu la délibération du Bureau n°7 en date du 10 juillet 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA d'un logement PSLA sur l'opération AMENITE, ZAC DE LA GARE à DOMPIERRE/MER.

Vu Le contrat de réservation en VEFA pour un logement PSLA, opération AMENITE, signé le 1^{er} aout 2024

Vu la délibération du Bureau n°5 en date du 16 décembre 2022 portant validation de l'acquisition foncière d'un terrain situé à LA JARNE et dénommé commercialement Les Quatre Chevaliers.

Vu la Promesse Unilatérale de Vente du terrain situé à La Jarne, signée le 21 décembre 2022

Vu la délibération du Bureau n°4 en date du 25 octobre 2023 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération Les Quatre Chevaliers à LA JARNE.

Exposé des motifs

Pour ces deux opérations en PSLA, les besoins en portage financier sont les suivants :

- 130 000 € sur DOMPIERRE (1 logement)
- 2 570 000 € sur LA JARNE (14 logements)

Les logements PSLA de ces deux opérations seront financés par un prêt bancaire.
Après analyse des offres reçues, celle du Crédit Agricole a été retenue avec les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Prêt IN FINE à taux fixe
Montant de l'emprunt	2 700 000 €
Durée de la phase de mobilisation	2 ans
Taux d'intérêt phase de mobilisation	Taux fixe à 2.96%
Durée de la phase d'amortissement	3 ans
Taux d'intérêt phase d'amortissement	Taux fixe à 2.96%
Périodicité des échéances	Trimestrielle

Amortissement	In fine
Frais de dossier	0,10%
Garantie	80% collectivité
Remboursement anticipé du capital	Pas d'indemnité de remboursement anticipé ou de gestion si le remboursement est issu de la levée d'option des locataires

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 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 23 OCTOBRE 2024

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)

Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°8 Clôture financière Opération les Barbionnes Ste SOULLE

Date de convocation : 27 Septembre 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 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 R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 24 mai 2017 portant sur la réalisation des emprunts de l'opération de construction de 39 logements Les Barbionnes à Ste Soulle ;

Exposé des motifs

Par délibération du 24 mai 2017, le CA a approuvé l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 39 logements Les Barbionnes (codifiée 216-01) à Ste Soulle à hauteur de 5 069 817 € TTC.

L'opération issue de la programmation de 2016 a été mise en service en Mars et Mai 2019. Après réalisation de l'ensemble des dépenses et recettes, le prix de revient définitif s'établit à hauteur de 5 132 831,64 € TTC.

Prix de revient définitif :

Dépenses	BIP Délibération Emprunt 24/05/2017		%	TTC
CHARGE FONCIERE	23%	1 143 379,00 €	22%	1 138 084,70 €
TRAVAUX	67%	3 374 553,00 €	67%	3 419 232,91 €
HONORAIRES	10%	551 885,00 €	11%	575 514,03 €
Total	100%	5 069 817,00 €	100%	5 132 831,64 €

Financements définitifs :

Types de financements	BIP Délibération Emprunt 24/05/2017		%	Montant
SUBVENTION AGGLOMERATION dont convention d'objectifs 195 000 €	10%	491 400,00 €	10%	491 400,00 €
SUBVENTION ETAT	2%	102 960,00 €	2%	102 960,00 €
SUBVENTION DEPARTEMENT	4%	192 000,00 €	4%	192 000,00 €
SUBVENTION VILLE		10 000,00 €	0%	10 000,00 €
PRÊT CDC	66%	3 345 010,00 €	65%	3 345 010,00 €
PRÊT ACTION LOGEMENT	3%	168 000,00 €	3%	168 000,00 €
FONDS PROPRES	15%	760 447,00 €	16%	823 461,64 €
Total	100%	5 069 817,00 €	100%	5 132 831,64 €

Les fonds propres abondés de la convention d'objectifs représentent 1 018 461 64 €, soit 20 % de l'opération.

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Arrêter le prix de revient et le financement aux chiffres présentés ci-dessus,
- Arrêter l'amortissement technique de cette opération suivant les normes IFRS décidées par le conseil du 15 décembre 2005,
- Affecter la somme de 823 461,64 € du compte 110110 « reports à nouveau » au compte 1067100 « excédent affecté à l'investissement »

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 23 Octobre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

