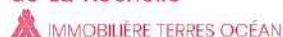




Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112001_1-DE
Reçu le 26/11/2024

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

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)

Monsieur RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires)

Absents et excusés :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

Madame GILLE (Personne qualifiée)

N°1 Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 23 Octobre 2024

Date de convocation : 24 Octobre 2024		Nombre de votants :	4
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	4
Ayant donné procuration :	4	Pour l'adoption :	4
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 23 Octobre 2024.

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



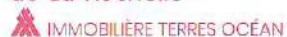
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



BUREAU
DU 23 OCTOBRE 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 et excusée

Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée) arrivée à la délibération N°3

BUREAU

MERCREDI 23 OCTOBRE 2024 à 8 H 30

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

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

DIRECTION GENERALE (DG)

2° Acquisition ilot E Bongraine

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

Note d'information N° Location de deux locaux commerciaux

Note d'information N°2 Objectifs 2024 au titre du relogement des ménages relevant du plan

Logement d'abord de la lutte contre le sans-abrisme et des ménages BPI

3° Demande autorisation élargissement du périmètre de vente

DIRECTION FINANCIERE (DF)

4° Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA Clos des LYS St Xandre

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

6° Emprunts VEFA Opération HALIOTIS

7° Emprunts VEFA 1 PSLA Aménité

Clôture

8° Clôture financière les Barbionnes Ste Soulle

Madame la Présidente ouvre la séance à 08 H 30

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 en matière notamment immobilière et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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

Délibération

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

[compte-rendu analytique du bureau du 20 septembre 2024.pdf](#)

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

DIRECTION GENERALE (DG)

2° Acquisition ilot E Bongraine

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

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

Note d'information N° Location de deux locaux commerciaux

- Le local commercial 9014 situé 5 Cours St Michel à La Rochelle loué depuis 2013 par Madame MERCIER pour la vente de vêtements d'occasions changera de locataire fin octobre 2024. La nouvelle locataire Madame YOUNSI, déjà en activité dans plusieurs salons de coiffure en tant que salariée, souhaite être à son compte et transformer le local en salon de coiffure.
- Monsieur DUVIGNEAU, architecte a donné congé pour le local commercial 9057B situé 21B rue Alfred Kastler aux Minimes qu'il louait depuis 2019. A compter du 1^{er} octobre 2024, le local est repris par Madame PERON, directrice générale et associée de l'Ecole Permis Bateaux de la Charente Maritime ayant déjà son activité rue de la sardinerie à La Rochelle loue ce local pour la même activité avec un loyer plus modéré afin de pérenniser l'entreprise dans ses charges de fonctionnement.
- Le local commercial 9034 situé 6 place du 14 juillet à Villeneuve-lès-salines loué depuis 2001 par la société STG OUEST, salon de coiffure, a changé de locataire au 30 août 2024. Madame PHILIPPEAU, nouvelle locataire, ayant un salon de coiffure à Marans maintiendra également cette activité dans le local.

Conclusion

La Présidente demande au Bureau de prendre note de ces informations

Note d'information N°2 Objectifs 2024 au titre du relogement des ménages relevant du plan Logement d'abord de la lutte contre le sans-abrisme et des ménages BPI

Considérant l'obligation pour le bailleur de répondre aux objectifs d'attribution 2024 du plan Logement d'abord.

Après avoir pris connaissance de l'annexe

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- de prendre note de ces objectifs d'attribution.

ANNEXE A LA NOTE D'INFORMATION N°2

Lancé en septembre 2017 par le Président de la République, le plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile.

Le premier plan Logement d'abord (2018-2022) a permis à 440 000 personnes sans-domicile d'accéder au logement. Réforme prioritaire du Gouvernement, traduite en objectifs chiffrés et territorialisés.

Le Gouvernement a décidé de poursuivre et de renforcer la stratégie du Logement d'abord. Le deuxième plan pour le Logement d'abord, 2023-2027, permettra ainsi d'augmenter encore les efforts et les moyens investis pour l'accès au logement des personnes sans-domicile.

Les objectifs d'attribution 2024 fixés par le préfet à l'Office :

- Sortants d'hébergements = 29
- Sans-abri = 13
- BPI (Bénéficiaires d'une Protection Internationale) =15

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

Madame GILLE Bérangère arrive au Bureau et participe au vote à partir de cette délibération.

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 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

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.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

4° Bilan d'investissement prévisionnel Opération VEFA 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 doche), 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)

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 %.

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.

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.

6° Emprunts VEFA Opération HALIOTIS

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.

7° Emprunts VEFA 1 logement PSLA Aménité 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} août 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.

Clôture

8° Clôture financière 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 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° ;

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.

- 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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 09 H 20 la séance du Bureau.

La Présidente,



Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

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.

Délibération

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

2 avenue de Varsovie • CS 10555 23 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15

Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

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 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°2 Village Vacances Lafayette Occupation temporaire de site

Date de convocation : 24 Octobre 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 convention de location de gestion conclue le 9 novembre 1987 et donnant à bail le site du Village Vacances Lafayette à l'association la Ligue de l'Enseignement 17 ;

Vu l'avenant n°5 à ladite convention en date du 22 mai 2019 portant le terme de la convention au 31 octobre 2024 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 22 mai 2024 autorisant la signature du d'une convention temporaire d'occupation avec VVF ;

Vu le protocole de fin de bail avec la Ligue de l'Enseignement 17 signé le 31 mai 2024 ;

Vu l'avenant au protocole de fin de bail avec la Ligue de l'Enseignement 17 signé le 20 septembre 2024

Vu la convention d'accueil n°20240101-848 signée entre le Stade Rochelais et la Ligue de l'Enseignement 17 signé le 31/01/2024 et son avenant signé le 6 août 2024

Vu l'article 29 de la loi portant évolution du logement et de l'aménagement du territoire dite ELAN n°2018-1021 adoptée le 23 novembre 2018.

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que conformément au protocole de fin de bail et son avenant sus visés, la gestion de l'Etablissement Village Vacances par la Ligue de l'Enseignement 17, prend fin le 15 décembre 2024.

Par décision en date du 22 mai 2024 le Conseil d'Administration s'est prononcé pour confier la gestion du site de manière temporaire à VVF en tant que futur co-acquéreur.

Par ailleurs, le site est partiellement occupé par les jeunes en formation du stade Rochelais positionné également en tant que futur co-acquéreur du site.

Suite à la décision de VVF de ne pas assurer la gestion après le départ de La Ligue 17, l'Office doit donc prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'occupation minimale et la sécurité du site.

A ce titre, le système de sécurité incendie doit être assuré par une présence jour et nuit sur site afin de garantir le classement de la résidence en ERP de catégorie O. Pour ce faire, différents recrutements sont prévus et notamment le maintien en poste du gardien du site pour assurer la surveillance de jour, l'entretien de parties communes et des espaces extérieurs. Les contrats d'entretien et de fournitures de fluides seront également repris par l'Office.

En outre, afin de ne pas laisser les logements totalement vacants et de garantir une continuité d'hébergement des jeunes en formation, il est proposé d'établir une convention temporaire d'occupation avec le centre de formation du Stade Rochelais à compter du 16 décembre 2024 jusqu'à la vente du site.

Pour répondre aux tensions du logement sur le territoire Rochelais, différentes associations et gestionnaires ont été approchés pour reprendre la gestion du site et offrir un logement temporaire dans la période transitoire précédant la vente.

L'association ALTEA CABESTAN a fait connaître son intérêt pour prendre la gestion d'un bâtiment et le proposer en solution de logement temporaire à des familles ou personnes isolées.

Afin de prévenir les occupations illicites pendant la période hivernale, comme le prévoient les dispositions de l'article 29 de la loi ELAN sus-visée, il est donc proposé d'établir des conventions d'occupation temporaire avec les structures suivantes à compter du 16 décembre 2024 jusqu'à la conclusion de la vente ;

- Le Stade Rochelais occupant le bâtiment D composé de 16 appartements pour un loyer mensuel de 9600€ TTC
-
- L'Association ALTEA occupant le bâtiment B composé de 18 appartements pour un loyer mensuel de 8000€ TTC
-

Les projets de convention d'occupation temporaire sont joints en annexe à la présente délibération.

..\Convention d'occupation temporaire Altea.doc

..\Convention d'occupation temporaire Stade Rochelais VDEF.doc

Délibération

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

- signer la convention d'occupation temporaire avec le Stade Rochelais
- signer la convention d'occupation temporaire avec l'association ALTEA
- prendre toutes les mesures nécessaires pour maintenir le site en fonctionnement et une occupation minimale
- Solliciter une aide auprès de la collectivité pour couvrir tout ou partie des frais engagés pour le maintien du site en fonctionnement

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE Village Vacances LAFAYETTE

Etablie entre,

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, dont le siège est à La Rochelle, 2 avenue de Varsovie – CS 10555, représenté par son Directeur Général, Frédéric LECLERC,

ci-après dénommé « Le Bailleur » d'une part,

et,

L'ASSOCIATION ALTEA CABESTAN –

dont le siège est situé au 34 avenue de la résistance 17000 La Rochelle représenté par sa Directrice Générale, Cécile HIREL,

ci-après dénommée « L'occupant » d'autre part,

Préambule :

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle est propriétaire depuis 1956 d'un ensemble immobilier sis avenue de Bourgogne et Boulevard Winston Churchill, sur la commune de La Rochelle (17000).

La Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre a autorisé l'Office à louer l'établissement dans le cadre d'une transformation d'usage à destination d'un Village Vacances.

Les cinq bâtiments de logements familiaux ont ainsi été réhabilités en 1986/1987 pour les convertir en hébergement chambres et gîtes dans le cadre d'un contrat conclu le 31 mars 1982 entre le ministère de l'Urbanisme et du Logement et le Mouvement HLM afin de développer le

tourisme à vocation sociale (l'opération ayant été retenue dans le cadre du concours « Banlieue 89 »).

Parallèlement à la réhabilitation susmentionnée, deux bâtiments ont été construits en 1987 destinés aux locaux communs destinés à recevoir du public (restauration, cuisine, accueil, salles) avec piscine et aire de jeux.

Au vu de l'article L443-11 du CCH et sur autorisation préfectorale, l'Office a conclu une convention de gestion le 9 novembre 1987 avec la Fédération des Œuvres Laïques de Charente Maritime dénommée aujourd'hui La Ligue de l'enseignement de Charente-Maritime (La Ligue 17).

Au terme d'un avenant signé le 22 mai 2019, et du protocole d'accord de fin de bail signé le 31 mai 2024 entre l'Office et La Ligue 17 et de son avenant signé le 20 septembre 2024, la Convention de location avec La Ligue 17 prend fin le 15 décembre 2024.

En sa séance du 24 mai 2023, le Conseil d'Administration de l'Office approuve la mise en vente du bien par le biais d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Suite au lancement de l'AMI en juin 2023, le Jury a désigné le groupement VVF, SEMPAT, Stade Rochelais comme lauréat pour poursuivre les négociations.

Compte tenu de la fin de convention de location avec la Ligue 17 au 15 décembre 2024 dans l'attente de la vente, il est convenu d'établir une convention d'occupation temporaire avec L'Association Altéa Cabestan.

Au vu du calendrier prévisionnel de signature de la vente envisagé en 2025 notamment du fait des délais de dépôt, instruction et recours du permis de construire du projet de réhabilitation porté par le groupement d'acquéreurs, la présente convention d'occupation temporaire prendra effet à compter du 16 décembre 2024 pour une durée maximale de 2 ans.

Au terme de la présente convention, il est prévu que le bien immobilier soit vendu par l'Office au groupement d'acquéreurs.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Fondement de la convention d'occupation temporaire

La Loi ELAN n°2018-1021, en son article 29 a institué un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logements, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

C'est dans ce contexte et pour répondre à la protection du patrimoine Lafayette par l'occupation le temps de la vente du bien, que la convention d'occupation temporaire est rédigée et signée entre les parties.

Article 2 – Désignation des lieux loués

Le Bailleur, en vertu de la convention d'occupation temporaire, loue à l'occupant, à titre temporaire et révocable, les locaux décrits à ci-dessous :

Au sein de la Résidence l'ensemble immobilier Résidence Club Lafayette sis avenue de Bourgogne à LA ROCHELLE :

Le bâtiment B d'une surface de 1392 m² comprenant :

18 appartements composés d'une kitchenette, salle d'eau et WC.

Les appartements sont meublés et équipés (meubles, petit électroménager, vaisselle et matériel de nettoyage).

Article 3 – Durée

L'occupation temporaire débutera le 16 décembre 2024 et prendra fin le 31 juillet 2025.

La convention sera renouvelable pour une durée ne pouvant aller au-delà de la signature de l'acte de vente de l'ensemble immobilier avec le groupement d'acquéreurs

En toutes circonstances, le terme de la présente convention n'ira pas au-delà du 15 décembre 2026.

Article 4 – Prise de possession des lieux

L'occupant pourra entrer dans les lieux à compter du 16 décembre 2024. L'état des lieux entrant sera réalisé sur la même base que l'état des lieux sortant établi par commissaire de justice pour la sortie du gestionnaire en place « La Ligue de l'enseignement ».

L'occupant s'engage à prendre l'ensemble immobilier en l'état conformément à l'état des lieux qui sera établi contradictoirement entre le Bailleur et la Ligue 17.

Aucun état des lieux sortant ne sera réalisé si et seulement si la vente est établie à l'acquéreur de l'ensemble immobilier Lafayette.

Article 5 – Usage des lieux

L'occupant s'engage à utiliser les locaux mis à disposition à usage exclusif d'hébergement des familles et des personnes isolées identifiées comme public prioritaire au titre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) pour de l'hébergement d'urgence sur des durées temporaires.

L'occupant devra jouir des lieux raisonnablement et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le Bailleur ou son représentant dûment habilité. Le Bailleur sera tenu de respecter un délai de prévenance suffisant.

L'occupant s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux, notamment ceux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie, et de manière générale, toute intervention sur le bâti.

L'occupant veillera à ce que les jeunes hébergés respectent l'usage des lieux et notamment au regard de la propreté, de la limitation des nuisances sonores, de la gestion des déchets, des consignes de sécurité de l'ERP (accès, interdiction de fumer...)

Article 6 – Prise en charge des travaux et maintenance

Le bailleur prendra à sa charge les mesures conservatoires liées à la survenance de dégradations ou sinistres sur les clos/ couvert de l'ensemble immobilier. Compte tenu de la vente programmée de l'ensemble immobilier il ne sera pas réalisé de travaux d'ampleur sur la période de la convention temporaire d'occupation.

L'occupant aura à sa charge toutes les autres réparations de l'ensemble immobilier en dehors du clos/couvert et des grosses réparations (chauffage, ventilation, électricité...).

Les travaux présentant un caractère locatif et les dégradations apparues durant le temps d'occupation sur la partie immobilière ou mobilière sont imputables à l'occupant.

En cas de dégradation de l'ensemble immobilier ou mobilier, l'occupant est responsable des frais occasionnés par l'indisponibilité de l'ensemble immobilier jusqu'à sa remise en état.

Article 7 – Obligations

L'occupant devra fournir au bailleur une liste nominative des personnes hébergées et l'actualiser à toute modification.

Le bailleur s'organise pour assurer le nettoyage régulier des parties communes du bâtiment.

Le Bailleur s'engage à assurer la surveillance de l'ensemble du site au moyen d'alarme de sécurité et grâce à la présence de personnel sur site.

Le Bailleur s'engage à maintenir en état de fonctionnement les équipements collectifs indispensables (chauffage, ventilation, ascenseurs...) en dehors de la piscine qui sera mise hors d'eau et interdite d'accès.

Article 8 - Assurances

Le bailleur déclare avoir souscrit une police multirisque garantissant l'immeuble ci-dessus donné en location en valeur de reconstruction pour les risques d'incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques ainsi que dégâts des eaux, actes de vandalisme et de terrorisme, vols et bris de glace.

De son côté l'occupant devra souscrire, tant pour son propre compte que pour celui des résidents mineurs occupants, auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, les polices d'assurances afférentes aux risques suivants :

- Incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques
- Dégâts des eaux
- Bris de vitres et matériaux de même nature
- Vol ou tentative de vol, ainsi que détériorations consécutives
- Malveillance, actes de terrorisme et de sabotage

Et ce pour les biens meubles, y compris ceux réalisés par le bailleur, à concurrence de leur valeur de remplacement.

Pour le mobilier appartenant à l'occupant, les agencements, embellissements, aménagements intérieurs... l'occupant devra veiller à ce que son assurance couvre l'ensemble de ces biens dans les mêmes conditions.

Pour l'ensemble de ces risques, l'occupant déclare renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

En outre, les polices ci-dessus mentionnées devront comprendre notamment les garanties suivantes :

- Responsabilité du preneur telle que prévue aux articles 1732 du Code Civil et suivant, à concurrence de la valeur de reconstruction de l'immeuble à l'identique
- Responsabilité perte de loyers du bailleur à concurrence de 2 années
- Recours des voisins et des tiers

Une attestation d'assurance sera établie en mentionnant les garanties souscrites.

L'occupant devra souscrire également une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile vis-à-vis du bailleur. Il est tenu de vérifier que l'ensemble des occupants sont également couvert par une responsabilité civile individuelle.

L'occupant devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout fait dommageable pour lui-même et pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun fait apparent, sous peine d'être tenu pour responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au bailleur d'autre part.

L'assureur du bailleur ou ses représentants, aura la faculté de visiter les locaux loués sur simple demande.

Article 9 – Redevance de l'ensemble immobilier

A compter du 16 décembre 2024, l'occupant, s'engage envers le bailleur à régler le montant de la redevance (incluant notamment charges et taxes) à terme échu tel qu'indiqué sur les avis d'échéance dont il sera destinataire chaque mois.

Le montant de la redevance s'élève à 8000€ par mois (TTC) avec un calcul au prorata du nombre de jours occupés si le mois n'est pas complet.

La redevance est révisable annuellement selon l'indice IRL du deuxième trimestre 2024.

Article 10 – Charges de fonctionnement

Les abonnements aux divers fluides comme l'eau et tout autre contrat de fluides qui serait nécessaires pour le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier seront souscrits par le bailleur. Il prendra à sa charge les consommations correspondantes pour la période d'occupation de l'ensemble immobilier.

Le bailleur souscrira les contrats d'entretien pour les équipements et installations d'hygiène et de sécurité nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les charges afférentes à ces contrats sont comprises dans le prix de la redevance indiqué à l'article 9.

Article 11 – Résiliation

La présente convention sera résiliée de fait à la signature de la vente de l'ensemble immobilier.

De plus, s'agissant d'une convention d'occupation temporaire, la présente convention pourra être résiliée sur l'initiative du Bailleur, à tout moment, avec un préavis de 2 mois, expédié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à LA ROCHELLE, le

L'occupant

Le Bailleur

LA DIRECTRICE GENERALE

LE DIRECTEUR GENERAL

Cécile HIREL

Frédéric LECLERC



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE Village Vacances LAFAYETTE

Etablie entre,

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, dont le siège est à La Rochelle, 2 avenue de Varsovie – CS 10555, représenté par son Directeur Général, Frédéric LECLERC,

ci-après dénommé « Le Bailleur » d'une part,

et,

La SAS STADE ROCHELAIS – Centre de Formation dont le siège est situé à La Rochelle (17000), 27 avenue du Maréchal Juin, représenté par son Directeur Général, Pierre VENAYRE,

ci-après dénommée « L'occupant » d'autre part,

Préambule :

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle est propriétaire depuis 1956 d'un ensemble immobilier sis avenue de Bourgogne et Boulevard Winston Churchill, sur la commune de La Rochelle (17000).

La Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre a autorisé l'Office à louer l'établissement dans le cadre d'une transformation d'usage à destination d'un Village Vacances.

Les cinq bâtiments de logements familiaux ont ainsi été réhabilités en 1986/1987 pour les convertir en hébergement chambres et gîtes dans le cadre d'un contrat conclu le 31 mars 1982 entre le ministère de l'Urbanisme et du Logement et le Mouvement HLM afin de développer le tourisme à vocation sociale (l'opération ayant été retenue dans le cadre du concours « Banlieue 89 »).

Parallèlement à la réhabilitation susmentionnée, deux bâtiments ont été construits en 1987 destinés aux locaux communs destinés à recevoir du public (restauration, cuisine, accueil, salles) avec piscine et aire de jeux.

Au vu de l'article L443-11 du CCH et sur autorisation préfectorale, l'Office a conclu une convention de gestion le 9 novembre 1987 avec la Fédération des Œuvres Laïques de Charente Maritime dénommée aujourd'hui La Ligue de l'enseignement de Charente-Maritime (La Ligue 17).

Au terme d'un avenant signé le 22 mai 2019, et du protocole d'accord de fin de bail signé le 31 mai 2024 entre l'Office et La Ligue 17 et de son avenant signé le 20 septembre 2024, la Convention de location avec La Ligue 17 prend fin le 15 décembre 2024.

La Ligue 17 en tant que gestionnaire de l'établissement offrait un hébergement aux jeunes sportifs en formation du Stade Rochelais au sein du bâtiment A par conventions d'accueil annuelles. La convention d'accueil n°20240101-848 expire au 15 décembre 2024.

En sa séance du 24 mai 2023, le Conseil d'Administration de l'Office approuve la mise en vente du bien par le biais d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Suite au lancement de l'AMI en juin 2023, le Jury a désigné le groupement VVF, SEMPAT, Stade Rochelais comme lauréat pour poursuivre les négociations.

Compte tenu de la fin de convention de location avec la Ligue 17 au 15 décembre 2024 et afin de garantir une continuité de l'hébergement des jeunes sportifs du Stade Rochelais dans l'attente de la vente, il est convenu d'établir une convention d'occupation temporaire avec Le Stade Rochelais.

Au vu du calendrier prévisionnel de signature de la vente envisagé en 2025 notamment du fait des délais de dépôt, instruction et recours du permis de construire du projet de réhabilitation porté par le groupement d'acquéreurs, la présente convention d'occupation temporaire prendra effet à compter du 16 décembre 2024 pour une durée maximale de 2 ans.

Au terme de la présente convention, il est prévu que le bien immobilier soit vendu par l'Office au groupement d'acquéreurs et que le futur gestionnaire poursuive l'hébergement des jeunes sportifs en formation du Stade Rochelais pour le compte du nouveau propriétaire selon les termes d'un bail à venir et annexé à la promesse de vente.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Fondement de la convention d’occupation temporaire

La Loi ELAN n°2018-1021, en son article 29 a institué un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l’occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logements, d’hébergement, d’insertion et d’accompagnement social.

C’est dans ce contexte et pour répondre à la protection du patrimoine Lafayette par l’occupation le temps de la vente du bien, que la convention d’occupation temporaire est rédigée et signée entre les parties.

Article 2 – Désignation des lieux loués

Le Bailleur, en vertu de la convention d’occupation temporaire loue à l’occupant, à titre temporaire et révocable, les locaux décrits à ci-dessous :

Au sein de la Résidence l’ensemble immobilier Résidence Club Lafayette sis avenue de Bourgogne à LA ROCHELLE :

Le bâtiment D d’une surface de 1160 m² comprenant :

16 appartements composés d’une kitchenette, salle d’eau et WC et 4 bureaux

Les appartements sont meublés et équipés (meubles, petit électroménager, vaisselle et matériel de nettoyage).

Article 3 – Durée

L’occupation temporaire débutera le 16 décembre 2024 pour une durée de douze mois, renouvelable une fois par tacite reconduction.

La présente convention prendra fin le jour de la signature de l’acte de vente de l’ensemble immobilier avec le groupement d’acquéreurs

En toutes circonstances, le terme de la présente convention n’ira pas au-delà du 15 décembre 2026.

Article 4 – Prise de possession des lieux

L’occupant pourra entrer dans les lieux à compter du 16 décembre 2024. L’état des lieux entrant sera réalisé sur la même base que l’état des lieux sortant établi par commissaire de justice pour la sortie du gestionnaire en place « La Ligue de l’enseignement ».

L’occupant s’engage à prendre l’ensemble immobilier en l’état conformément à l’état des lieux qui sera établi contradictoirement entre le Bailleur et la Ligue 17 .

Aucun état des lieux sortant ne sera réalisé si et seulement si la vente est établie à l’acquéreur de l’ensemble immobilier Lafayette.

Article 5 – Usage des lieux

L’occupant s’engage à utiliser les locaux mis à disposition à usage exclusif d’hébergement des jeunes sportifs en formation.

Commenté [HF1]: Est ce qu’il y a un contrat entre le stade et les jeunes pour la mise à disposition ?

Commenté [AM2R1]: Il n’y a qu’une convention de formation avec un engagement d’hébergement. Les étudiants signent ensuite un règlement intérieur.

L'occupant devra jouir des lieux raisonnablement et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le Bailleur ou son représentant dûment habilité. Le Bailleur sera tenu de respecter un délai de prévenance suffisant.

L'occupant s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux, notamment ceux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie, et de manière générale, toute intervention sur le bâti.

L'occupant veillera à ce que les jeunes hébergés respectent l'usage des lieux et notamment au regard de la propreté, de la limitation des nuisances sonores, de la gestion des déchets, des consignes de sécurité de l'ERP (accès, interdiction de fumer...)

Article 6 – Prise en charge des travaux et maintenance

Le bailleur prendra à sa charge les mesures conservatoires liées à la survenance de dégradations ou sinistres sur les clos/ couvert de l'ensemble immobilier. Compte tenu de la vente programmée de l'ensemble immobilier il ne sera pas réalisé de travaux d'ampleur sur la période de la convention temporaire d'occupation.

L'occupant aura à sa charge toutes les autres réparations de l'ensemble immobilier en dehors du clos/couvert et des grosses réparations (chauffage, ventilation, électricité...).

Les travaux présentant un caractère locatif et les dégradations apparues durant le temps d'occupation sur la partie immobilière ou mobilière sont imputables à l'occupant.

En cas de dégradation de l'ensemble immobilier ou mobilier, l'occupant est responsable des frais occasionnés par l'indisponibilité de l'ensemble immobilier jusqu'à sa remise en état.

Article 7 – Obligations

L'occupant assure l'entière responsabilité de l'encadrement des jeunes sportifs hébergés au statut de mineur. Il devra respecter la réglementation en la matière et notamment s'assurer de la présence d'un adulte référent assurant la surveillance et l'encadrement permanent des jeunes sportifs sur site.

L'ensemble immobilier étant classé en catégorie d'ERP de type O, le système de sécurité incendie doit être relié en permanence au personnel sur place.

Le Bailleur s'engage à assurer la surveillance de l'ensemble du site au moyen d'alarme de sécurité et grâce à la présence de personnel sur site.

L'occupant s'engage à assurer cette permanence en complément des équipes de l'Office, 3 nuits par semaine (vendredi, samedi, dimanche).

Par ailleurs l'occupant devra fournir au bailleur une liste nominative des personnes hébergées et l'actualiser à toute modification.

Le bailleur s'organise pour assurer le nettoyage régulier des parties communes du bâtiment.

Le bailleur s'engage à maintenir en état de fonctionnement les équipements collectifs indispensables (chauffage, ventilation, ascenseurs...) en dehors de la piscine qui sera mise hors d'eau et interdite d'accès.

Article 8 - Assurances

Le bailleur déclare avoir souscrit une police multirisque garantissant l'immeuble ci-dessus donné en location en valeur de reconstruction pour les risques d'incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques ainsi que dégâts des eaux, actes de vandalisme et de terrorisme, vols et bris de glace.

De son côté l'occupant devra souscrire, tant pour son propre compte que pour celui des résidents mineurs occupants, auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, les polices d'assurances afférentes aux risques suivants :

- Incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques
- Dégâts des eaux
- Bris de vitres et matériaux de même nature
- Vol ou tentative de vol, ainsi que détériorations consécutives
- Malveillance, actes de terrorisme et de sabotage

Et ce pour les biens meubles, y compris ceux réalisés par le bailleur, à concurrence de leur valeur de remplacement.

Pour le mobilier appartenant à l'occupant, les agencements, embellissements, aménagements intérieurs... l'occupant devra veiller à ce que son assurance couvre l'ensemble de ces biens dans les mêmes conditions.

Pour l'ensemble de ces risques, l'occupant déclare renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

En outre, les polices ci-dessus mentionnées devront comprendre notamment les garanties suivantes :

- Responsabilité du preneur telle que prévue aux articles 1732 du Code Civil et suivant, à concurrence de la valeur de reconstruction de l'immeuble à l'identique
- Responsabilité perte de loyers du bailleur à concurrence de 2 années

Commenté [FH3]: Aura-t-on des biens meubles concernés ?

Commenté [AM4R3]: A priori les meubles seront apportés par le Stade en déménageant du bâtiment A.

- Recours des voisins et des tiers

Une attestation d'assurance sera établie en mentionnant les garanties souscrites.

L'occupant devra souscrire également une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile vis-à-vis du bailleur. Il est tenu de vérifier que l'ensemble des occupants sont également couvert par une responsabilité civile individuelle.

L'occupant devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout fait dommageable pour lui-même et pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun fait apparent, sous peine d'être tenu pour responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au bailleur d'autre part.

L'assureur du bailleur ou ses représentants, aura la faculté de visiter les locaux loués sur simple demande.

Article 9 – Redevance de l'ensemble immobilier

A compter du 16 décembre 2024, l'occupant, s'engage envers le bailleur à régler le montant de la redevance (incluant notamment charges et taxes) à terme échu tel qu'indiqué sur les avis d'échéance dont il sera destinataire chaque mois.

Le montant de la redevance s'élève à 9600€ par mois (TTC) avec un calcul au prorata du nombre de jours occupés si le mois n'est pas complet.

La redevance est révisable annuellement selon l'indice IRL du deuxième trimestre 2024.

Article 10 – Charges de fonctionnement

Les abonnements aux divers fluides comme l'eau et tout autre contrat de fluides qui serait nécessaires pour le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier seront souscrits par le bailleur. Il prendra à sa charge les consommations correspondantes pour la période d'occupation de l'ensemble immobilier.

Le bailleur souscrira les contrats d'entretien pour les équipements et installations d'hygiène et de sécurité nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les charges afférentes à ces contrats sont comprises dans le prix de la redevance indiqué à l'article 9.

Article 11 – Résiliation

La présente convention sera résiliée de fait à la signature de la vente de l'ensemble immobilier.

De plus, s'agissant d'une convention d'occupation temporaire, la présente convention pourra être résiliée sur l'initiative du Bailleur, à tout moment, avec un préavis de 6 mois, expédié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à LA ROCHELLE, le

L'occupant

Le bailleur

LE DIRECTEUR GENERAL

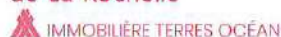
LE DIRECTEUR GENERAL

Pierre VENAYRE

Frédéric LECLERC



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112003_3-DE
Reçu le 26/11/2024

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°3 Diminution du capital de la SCCV « Ocar »

Date de convocation : 24 Octobre 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 l'article L 421-1 10° du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant la participation des Offices Publics de l'Habitat à des sociétés civiles de construction vente ;

Vu l'article R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation exigeant l'accord préalable de la collectivité de rattachement et du conseil d'administration ;

Vu la délibération du Bureau n°5 du 21 janvier 2021 autorisant la constitution de la Société civile de construction vente (SCCV) entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, EDEN promotion et URBAN STORY ;

Vu la délibération du Bureau n°2 du 12 juillet 2023 autorisant l'augmentation du capital de la SCCV ;

Vu les statuts de la SCCV signés par les associés le 20 mai 2021 et plus particulièrement son article 8 ;

Exposé des motifs

Considérant la participation de l'Office en qualité d'associé à la SCCV OCAR, avec les partenaires EDEN promotion et URBAN STORY, autorisée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 21 janvier 2021.

Considérant pour rappel, que la SCCV a pour objet exclusif la réalisation d'un programme immobilier et sa vente, à savoir la construction d'un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section CY numéros 372, 366, 371, 414 et 415.

Considérant que les statuts fixent un capital social de 2.000.000€ divisé en 2.000.000€ de parts d'une valeur nominative de 1€ chacune, attribuée aux associés en proportion de leurs apports.

Considérant que la participation de l'Office est fixée à 35% du capital social, soit 700.000€, et reçoit en contrepartie 700.000 parts sociales numérotées de 1.300.001 à 2.000.000.

Considérant la délibération du 12 juillet 2023 ayant autorisé pour l'Office l'augmentation du capital social dans la SCCV. Les associés ont réévalué à la hausse les besoins en fonds propres et fixé le capital social à 2.400.000€.

Les statuts ont été modifiés en ce sens, ramenant la participation de l'Office au capital social à 840.000€ et le nombre de parts est resté inchangé.

Considérant que la commercialisation a atteint plus de 52.5% et afin de réduire la mobilisation de liquidité de chacun des associés, il est envisagé de diminuer le capital de 50%.

Conformément à l'article 8 des statuts, la modification du capital social est possible sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen notamment du remboursement.

Etant rappelé que le nombre de logements acquis par l'opérateur social soit proportionnel à sa participation dans le capital. A ce titre il est donc impératif de respecter la participation de l'Office fixée à 35%.

La participation de l'Office, suite à la diminution du capital social basculerait donc à 420.000€ équivalent part, soit 420.000 parts

Une Assemblée Générale Extraordinaire va être fixée entre les associés afin de valider la diminution du capital social.

Délibération

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

- valider la diminution de capital tel que proposé et donc la diminution de la participation financière de l'Office à ce capital
- autoriser la modification des statuts lors de la participation de l'Office en tant qu'associé à l'AGE prévu à cet effet
- signer tout acte utile

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 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 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°4 Actualisation de la charge foncière acquisition foncière Ilot M Bongraine

Date de convocation : 24 Octobre 2024		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration 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 Bureau en date du 20 septembre 2024 télétransmise le 30 septembre 2024 portant sur l'acquisition foncière de l'îlot M Opération Bongraine à Aytré.

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'îlot M et fera partie de la première phase du projet Eco-quartier de Bongraine.

Par délibération en date du 20 septembre 2024 (annexe 3), l'Office se proposait 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 étaient réservés auxdits logements. Les modalités financières d'acquisitions étaient les suivantes :

- 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 avait inclus cette production.

A la suite de nouvelles négociations avec AQUITANIS et afin de répondre aux contraintes liées à la mutualisation des places de stationnement au sein de la ZAC, la commercialisation de l'îlot M doit être envisagée de deux manières alternatives :

- Dans la première hypothèse, l'îlot M, d'une superficie totale d'environ 6 782 m² à détacher de la parcelle BL 128p, permettra la réalisation d'un programme de construction d'environ 38 logements représentant environ 2 419 m² de surface de plancher ainsi qu'environ 23 places de stationnement.
Le prix de vente envisagé est d'environ 483 800 euros HT, soit environ 200,00 euros hors taxes par m² de SDP logement. Dans le cas où des logements de cet îlot feraient l'objet d'un financement en PLS, il est à noter que le prix serait alors augmenté à 250 euros hors taxes par m² de plancher pour les logements concernés par ce type de financement.
- Dans la seconde hypothèse, la superficie de l'îlot M serait alors réduite à environ 6 030 m² au sol. La programmation envisagée par l'OPH de La Rochelle serait

identique à celle de la première hypothèse à l'exception des places de stationnement (environ 23) qui seraient réalisées par Aquitanis.

Ainsi, le prix de vente serait alors d'environ 598 800 euros HT, soit environ 247,54 euros hors taxes par mètre carré de surface de plancher, incluant les places de stationnement mentionnées ci-dessus.

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.

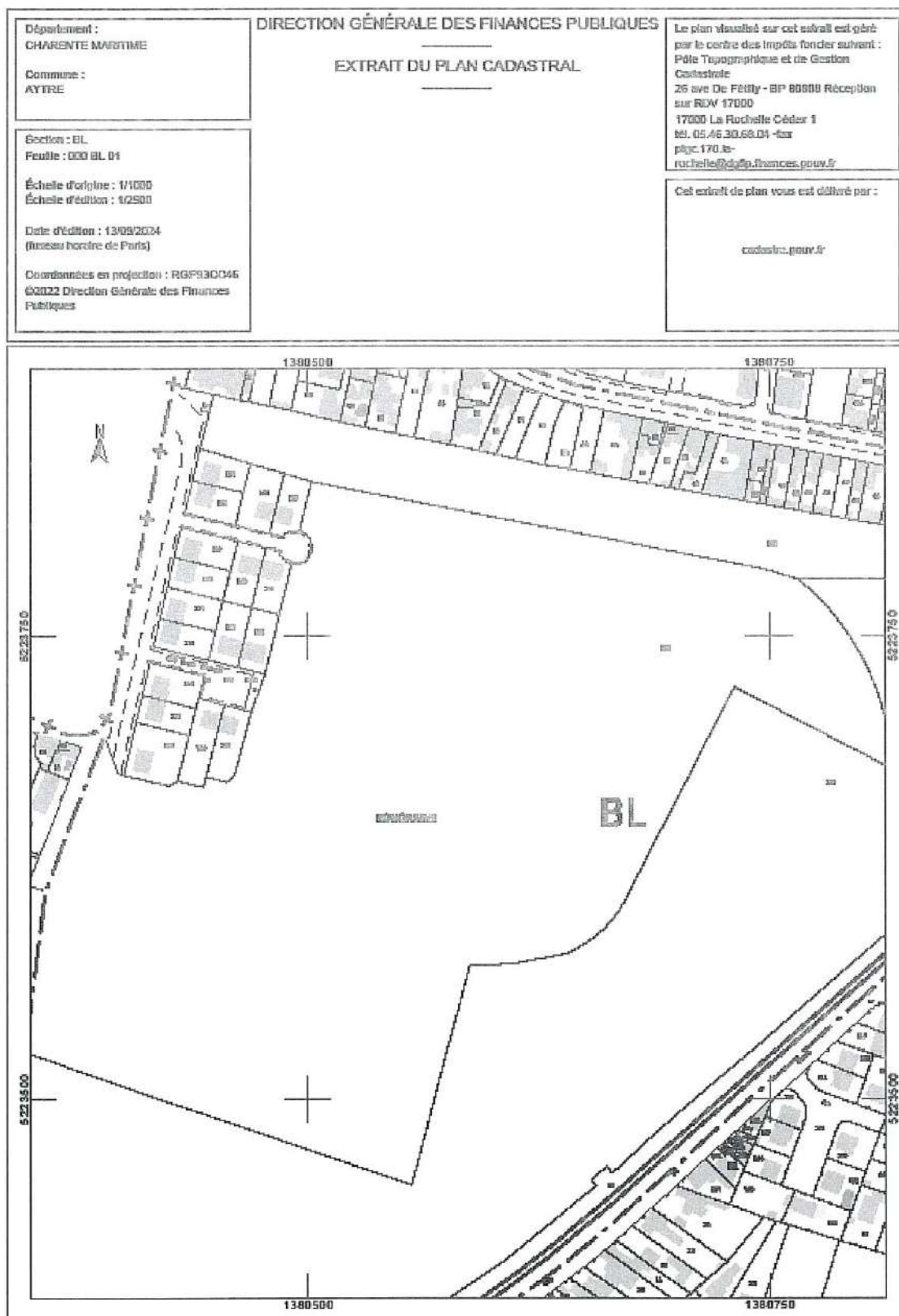
Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.



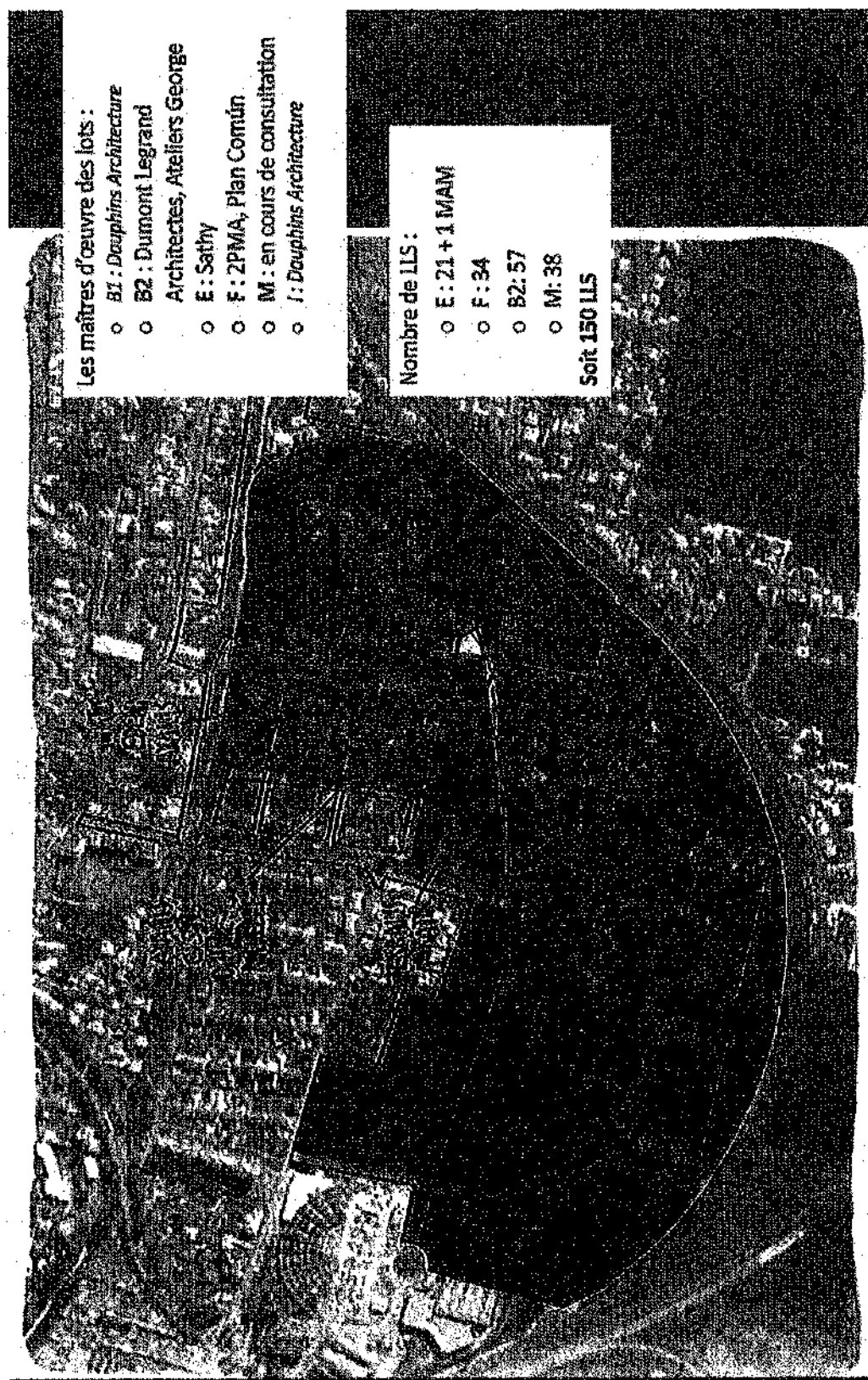
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Annexe 1 : Extrait du plan cadastral

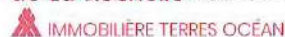


Annexe 2 : plan de l'éco-quartier de Bongraine





Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

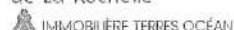


Annexe 3 : délibération du Bureau en date du 20 septembre 2024 sur l'acquisition
de l'îlot M Opération Bongraine à Aytré.

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20240920-BU24092D16 16-
Recu le 30/09/2024



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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 ayant donné pouvoir :

Madame GILLE pour Mme FLEURET-PAGNOUX

N°16 Acquisition foncière Ilot M Opération Bongraine à Aytré

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 ;*

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95

www.office-agglo-larochelle.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95

Etablissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

www.office-agglo-larochelle.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15

Etablissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

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.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 septembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

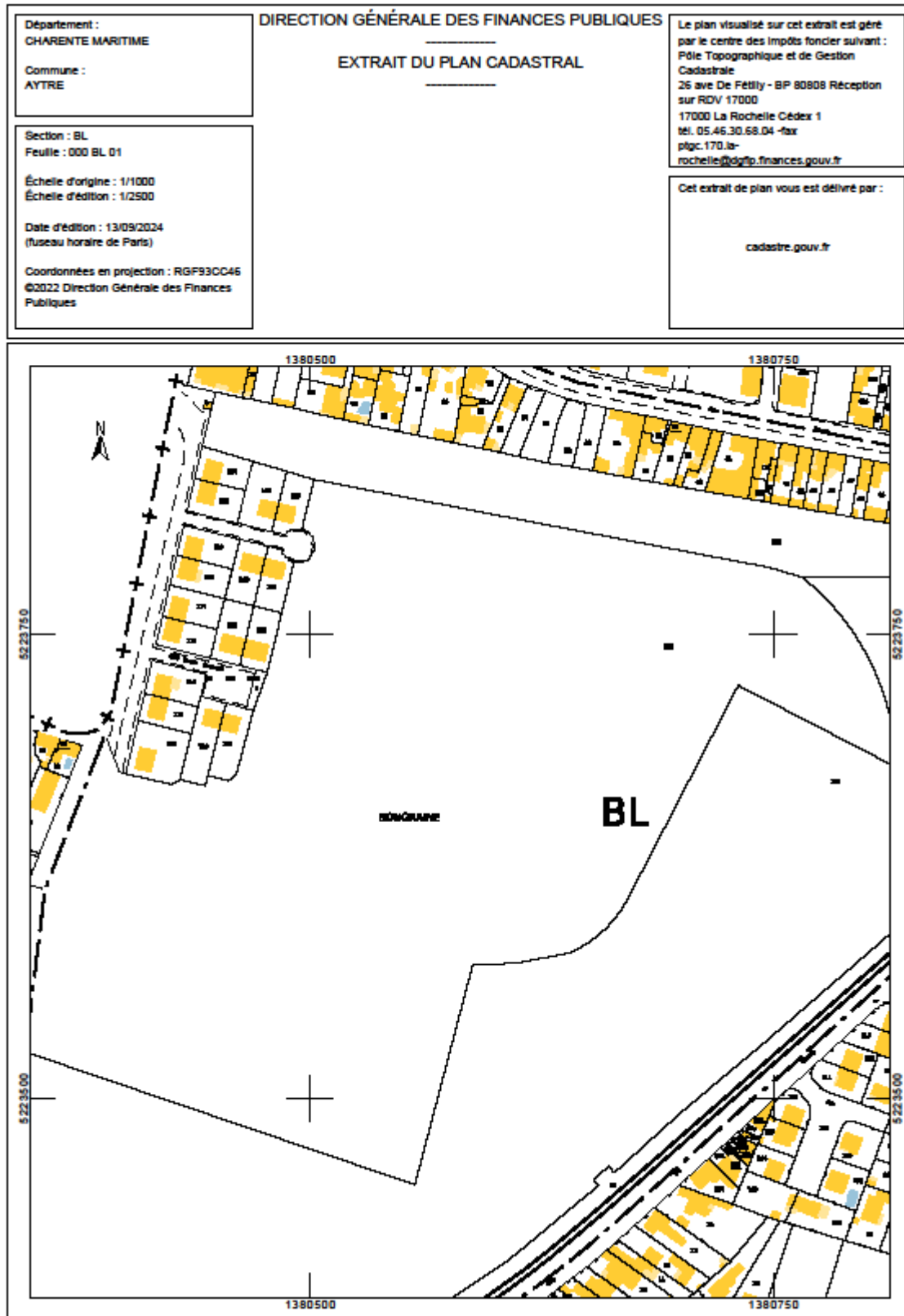
Direction

N° + Titre.....

Bureau du.....Date.....

ANNEXES à la Délibération N°4

Annexe 1 : Extrait du plan cadastral



Annexe 2 : plan de l'éco-quartier de Bongraine



Annexe 3 : délibération du Bureau en date du 20 septembre 2024 sur l'acquisition foncière de l'îlot M Opération Bongraine à Aytré.

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20240920-BU24092016 16-
Recu le 30/09/2024



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 SEPTEMBRE 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 ayant donné pouvoir :

Madame **GILLE** pour Mme **FLEURET-PAGNOUX**

N°16 Acquisition foncière Ilot M Opération Bongraine à Aytré

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 a noté que le prix d'acquisition inclus 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.



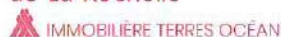
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 septembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX





Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112005_5-DE
Reçu le 26/11/2024

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°5 Non-Valeurs

Date de convocation : 24 Octobre 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° ;

Exposé des motifs

Considérant l'irrecouvrabilité de certaines créances

Après avoir pris connaissance des éléments ci-dessous :

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un **montant total 161 090,78 €** référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NON-VALEUR	MOTIF NON-VALEUR
2018103	3 695,16 €	Squatteur insolvable et NPAI
2018101	2 127,08 €	Squatteur insolvable et NPAI
2018102	3 380,78 €	Squatteur insolvable et NPAI
2006261	1 663,04 €	Dette prescrite + insolvable
9709005	4 260,14 €	Dette prescrite + insolvable
2008500	2 838,18 €	Débiteur insolvable
2003060	736,31 €	Dette prescrite
2008710	2 185,02 €	Actif successoral insuffisant
6107003	9,47 €	Dette minime
2012026	446,67 €	Succession déficitaire
2013018	4,03 €	Dette minime
2002177	2 500,55 €	Renonciation succession
2015204	5 116,40 €	Succession vacante
2009291	9 025,99 €	CI OR du 25/09/2024
2015259	8 758,17 €	CI OR du 09/11/23
2015497	13 791,07 €	CI dressé par OR le 22/02/2024
2011385	6 984,81 €	CI OR
2017559	13,32 €	Dette minime
2009193	3 242,34 €	Succession vacante déficitaire
2009841	5 352,79 €	CI OR du 29/11/2023
2011509	3 704,12 €	CI OR 12/08/2024
2016246	14 674,89 €	CI OR du 29/10/2024
2015137	17 331,78 €	CI OR du 29/10/2024
2010813	3 618,60 €	CI OR du 29/10/2024
2009929	1 895,45 €	CI OR du 30/10/2024
2012296	11 143,22 €	CI OR du 10/03/23
2013025	8 898,22 €	CI OR du 09/02/23
2014301	9 950,30 €	CI OR du 02/08/23
2008487	2 538,30 €	C.I. OR du 27/02/2024
2017720	0,95 €	Dette minime
2012451	9 464,89 €	C.I. OR du 25/06/2024
2012359	1 738,74 €	CI OR du 25/06/2024
Total	161 090,78 €	

CI OR = Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement

Pour mémoire les non-valeurs 2023 s'élevaient à au total à 298 051.97€. Les non-valeurs 2024 s'élèveront désormais à 258 212.13€ en 2024.

Pour mémoire également, l'Office avait décidé de passer en non-valeurs les dossiers inférieurs à 120€, les dettes prescrites depuis plus de 3 ans et dont le recouvrement était impossible, les dettes des locataires partis ayant des ressources non saisissables (RSA, AAH, prestations familiales...).

Les CI sont délivrés par les cabinets de recouvrement.

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

Pour mémoire le recouvrement des sommes admises en non-valeur a donné lieu au recouvrement de 21 403,81€ au cours de ces 6 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECouvreMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PERIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECouvreMENT NON-VALEUR
2019	233 054.46	1 812.78
2020	227 702.76	2 020,00
2021	213 883.42	4 500.54
2022	343 479.04	3 907.60
2023	298 051,97	3 603.72
2024	258 212.13	5 559.17
	1 574 383.78	21 403.81

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)

N°6 Protocole d'accord de réduction de PCRC CCAS Rieux Coudreau Dompierre sur Mer

Date de convocation : 24 Octobre 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 le bail emphytéotique signé le 13 mars 2012 entre l'Office et le Centre communal d'action sociale ;

Vu la convention de location signée le 3 avril 2013.

Exposé des motifs

Considérant que dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec le centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Dompierre-sur-mer, l'Office a réalisé un ensemble immobilier de 75 lits d'hébergements et 8 places d'accueil de jour sis 7 rue Sainte Cécile 17139 Dompierre-sur-mer, constituant un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

Considérant que l'EHPAD « Rieux Coudreau » est édifié sur un terrain de 16.731 m², sur des parcelles anciennement cadastrées section BK numéros 89 et 93.

Considérant qu'une convention de location a été signée entre les Parties en date du 3 avril 2013, fixant les droits et obligations des parties signataires et la gestion du programme, et autorisant le CCAS à sous-louer la résidence à une association, qui aura la charge de louer les lits d'hébergements à des personnes âgées dépendantes.

Considérant que la location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée sur la base des différents éléments du prix de revient définitif de l'opération et comprenant notamment une participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC) et du gros entretien à la charge du Bailleur.

Considérant que l'association Tremä sous-loue actuellement l'immeuble, redevable d'un loyer annuel correspondant à la redevance annuelle versée par le CCAS à l'Office.

Etant entendu que cette association a fait part au Bailleur de contraintes financières fortes, en lien avec l'inflation notamment, et a sollicité une réévaluation à la baisse de la participation pour couverture du renouvellement des composants.

Considérant que la PCRC annuelle actuelle est d'un montant de 87 919.39 €

Il a été proposé, par suite d'une réunion en date du 12 Juillet 2024, de diminuer la PCRC pour les années 2025 et 2026 exclusivement, de sorte que le montant de la PCRC sera calculé en tenant compte d'une diminution du pourcentage de facturation de 1% à 0,6%, soit un montant annuel de 52 751.63 €.

Cela induit une réduction de PCRC d'un montant de 35 167.76 € pour l'année 2025 et 35 167.76 € pour l'année 2026.

Cette convention prendra effet au jour de sa signature et prendra fin le 30 juin 2026.

Délibération

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

- Diminuer la PCRC de l'EHPAD mentionnée
- Signer le protocole d'accord

..\\projet PROTOCOLE ACCORD EHPAD DOMPIERRE REDUCTION PCRC 2025
2026 15.11.24.docx

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Dompierre-sur-mer, dont le siège social est situé à la mairie de Dompierre-sur-mer, place de Verdun 17139 Dompierre-sur-mer, représenté par son Président Monsieur Michel Martial Durieux, dûment habilité à cet effet par délibération en date du XX/XX/XXXX.

Ci-après dénommée « le Preneur »

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, Office Public de l'Habitat, dont le siège social est situé 2 Avenue de Varsovie - BP 555 - 17023 La Rochelle Cedex 1, représenté par son Directeur Général Frédéric LECLERC dûment habilité à cet effet par délibération en date du 16 septembre 2020 et spécialement habilité par délibération en date du 25 Octobre 2023.

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Tous deux ci-après dénommés « les Parties »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec le CCAS le 13 mars 2012, L'OPH CDA de La Rochelle a réalisé un ensemble immobilier de 75 lits d'hébergements et 8 places d'accueil de jour sis 7 rue Sainte Cécile à Dompierre-sur-mer, constituant un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Ainsi, l'EHPAD « Rieux Coudreau » est édifié sur un terrain de 16.731 m², sur des parcelles anciennement cadastrées section BK numéros 89 et 93.

Une convention de location a été signée entre les Parties en date du 3 avril 2013, fixant les droits et obligations des parties signataires et la gestion du programme, et autorisant le Preneur à sous-louer la résidence à une association, qui aura la charge de louer les lits d'hébergements à des personnes âgées dépendantes. Il s'agit actuellement de l'association Tremä, redevable d'un loyer annuel correspondant à la redevance annuelle versée par le Preneur au Bailleur.

Cette association a fait part au Bailleur de contraintes financières fortes, en lien avec l'inflation notamment, et a sollicité une réévaluation à la baisse de la participation pour couverture du renouvellement des composants acquittée par le Preneur.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Modification de la participation pour couverture du renouvellement des composants pour les années 2025 et 2026

La location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée sur la base des différents éléments du prix de revient définitif de l'opération et comprenant notamment une participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC) et du gros entretien à la charge du Bailleur.

Cette redevance correspond au contrat référencé L/2009666, module 9223, dont le débiteur est identifié comme tel : « Collect. CCAS - EHPAD DOMPIERRE SUR MER ».

La PCRC actuelle annuelle est d'un montant de 87 919,39 € et calculée comme suit :

$$(6.779.276,47 \times 1.00\% \times 2123) / 1637 = 87\,919.39 \text{ €}$$

Il est convenu et accepté par les Parties de diminuer la PCRC pour les années 2025 et 2026 exclusivement, de sorte que le montant de la PCRC sera calculé en tenant compte d'une diminution du pourcentage de facturation de 1% à 0,6%, soit une PCRC recalculée pour l'année 2024 de :

$$(6.779.276,47 \times 0.6\% \times 2123) / 1637 = 52\,751.63 \text{ €}$$

Etant entendu que ce montant de 52 751.63 € correspond à la somme due pour une année.

Ainsi, le montant initialement facturé de 87 919.39 € auquel il est retranché la PCRC recalculée conformément à la proposition du Bailleur de 52751.63 € permet une réduction de PCRC de 35 167,76 €.

Il est donc reconnu et accepté par les Parties une réduction de PCRC pour l'année 2025 d'un montant de 35 167.76 € et d'un montant de 35167.76 € pour l'année 2026.

Il est également reconnu et accepté par les Parties que cette diminution est accordée par le Bailleur à titre exceptionnel et à sa seule discrétion.

Article 2 - Prise d'effet et durée

La présente convention prendra effet au jour de sa signature et prendra fin le 30 juin 2026.

Article 3 - Litige

En cas de différend et avant toute résiliation, les parties s'obligeront à se rencontrer afin d'échanger et mettront tout en œuvre afin de parvenir à une issue amiable.

Toute contestation relative au présent protocole d'accord, tant en la forme qu'au fond, sera, du commun accord des parties, de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de La Rochelle.

Les parties élisent domicile pour l'exécution des présentes en leur siège social respectif.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE

A
Le

A
Le

PROJET



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112007_7-DE
Reçu le 26/11/2024

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 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°7 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération VEFA Villa Anna La Rochelle

Date de convocation : 24 Octobre 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 n°7 du 26 octobre 2021 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 4 logements situés Rue Paul Verlaine à La Rochelle ;

Vu le contrat de réservation en VEFA signé le 27 octobre 2021

Vu l'acte d'acquisition en VEFA signé le 21 octobre 2024

Exposé des motifs

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	192 684 €	34 %
Travaux	357 841 €	63 %
Divers Imprévus	8 258 €	2 %
Frais de Notaire	6 850 €	1 %
Total	565 633 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention Etat PLAI (8 300€/logt)	16 600 €	3 %
Subvention CDA production (6 000 € /logt PLUS ; 11 000€ /logt PLAI ; 3 000 € /logt PLS)	31 000 €	5 %
Subvention Département (5 000€ /logt PLUS ; 7 000€ /logt PLAI)	19 000 €	3 %
Subventions Action Logement	9 500 €	2 %
Prêts CDC PLUS/PLAI/PLS (40 ans)	272 332 €	48 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	132 356 €	24 %
Fonds propres	84 845 €	15 %
Total	565 633 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 4 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 6 Lignes pour un montant total de 404 688 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	93 955 €
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	53 819 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	82 150 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	78 537 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 5 :

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	61 865 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 6 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	34 362 €
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>
--	---

Délibération

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

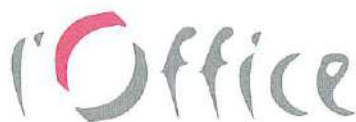
- poursuivre l'opération,
- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent,
- signer tous les documents nécessaires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

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

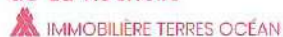


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112008_8-DE
Reçu le 26/11/2024

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°8 Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération VEFA AVALON LLS et BRS

Date de convocation : 24 Octobre 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 Bureau n°8 du 22 mai 2024 portant validation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements locatifs sociaux et 3 BRS située rue de la Désirée à LA ROCHELLE ;

Vu la délibération du Bureau n°8 du 20 septembre 2024 portant actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 3 BRS située rue de la Désirée à LA ROCHELLE ;

Vu les contrats de réservation de logements en VEFA signés le 2 aout 2024 pour l'acquisition de 7 logements locatifs sociaux et 3 logements en BRS ;

Exposé des motifs

Pour les logements locatifs sociaux :

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	326 794 €	29 %
Travaux	762 520 €	68 %
Honoraires et imprévus	27 452 €	3 %
Total	1 116 766 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Subvention Etat PLAI (12 000 € / logt)	36 000 €	3 %
Subvention Etat PLAI Adapté	13 980 €	1 %
Subvention CDA production (6 914€ /logt PLUS et 11 914 €/logt PLAI)	63 398 €	6 %
Subvention CDA Convention d'objectifs	25 000 €	2 %
Subvention CDA PLAI minoré	3 000 €	1 %
Prêts CDC (40 ans)	500 115 €	45 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	285 423 €	25 %
Fonds propres	189 850 €	17 %
Total	1 116 766 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 7 logements locatif sociaux, l'Office est invité à réaliser un prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes pour un montant total de 785 538 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	381 884 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an
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	182 848 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

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

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	118 231 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	102 575 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Différé d'amortissement	1 an
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)

Taux de progressivité des échéances

De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)
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 %.

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

Pour les logements BRS :

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 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 3 logements en BRS, 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 43 905 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Long Terme
Montant du prêt	43 905 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 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	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Typologie Gissler :	1A

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112009_9-DE
Reçu le 26/11/2024

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°9 Présentation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts Opération TRIO ALTO LLI

Date de convocation : 24 Octobre 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 section 5 : Logements intermédiaires (articles L302-16 à L302-2) du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Exposé des motifs

La société immobilière EIFFAGE a proposé à l'Office d'acquérir 7 logements locatifs intermédiaires en VEFA dans son opération de construction, Résidence TRIO ALTO située 33 avenue du Commandant Lisiack à AYTRE.

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 500.10 m², pour une surface utile de 533.70 m².

Le prix d'acquisition proposé pour ces logements est de 3 400 € HT /m² de surface habitable pour les T2 et T3 et 3 250 € HT /m² de surface habitable pour les T3 duplex et les T4.

A ce prix sera ajouté 91 000 € HT pour les aménagements complémentaires demandés et les stationnements.

Soit un montant total de 1 732 978 € HT pour une SH de 500.10 m². Le contrat de réservation des logements puis l'acte d'acquisition seront signés prochainement.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

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

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

NATURE DEPENSES	TTC 10%	%
Charge foncière	667 196 €	34 %
Travaux	1 239 080 €	63 %
Honoraires et imprévus	47 657 €	3 %
Total	1 953 933 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC 10%	%
Prêts CDC PLI (35 ans)	945 647 €	48 %
Prêts CDC PLI foncier (50 ans)	667 196 €	34 %
Prêt Action Logement	48 000 €	3 %
Fonds propres	293 090 €	15 %
Total	1 953 933 €	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 1 612 843 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Caractéristiques du prêt	PLI
Montant du prêt	945 647 €
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	667 196 €
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 CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 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 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°10 Fixation des prix de vente PSLA Opération les 4 Chevaliers à la Jarne

Date de convocation : 24 Octobre 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 Bureau n°5 en date du 16 décembre 2022 portant validation de l'acquisition de parcelles auprès de la Société LAMOTTE AMENAGEUR LOTISSEUR à LA JARNE.

Vu la Promesse Unilatérale de Vente du terrain cadastré ZC n282p situé à La Jarne, signée le 21 décembre 2022.

Vu la délibération du Bureau n°7 en date du 23 octobre 2024 validant la réalisation d'un emprunt auprès du Crédit Agricole pour la réalisation de 14 logements PSLA, opération 4 Chevaliers à La JARNE

Exposé des motifs

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

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	626 829 €	21 %
Travaux	1 951 341 €	64 %
Honoraires, imprévus et commercialisation	479 472 €	15%
Total	3 057 642 €	100 %

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

NATURE FINANCEMENT	TTC 5.5%	%
Emprunt IN FINE Crédit Agricole	2 570 000 €	84 %
Fonds propres	487 642 €	16 %
Total	3 057 642 €	100 %

Les logements PSLA seront financés en partie par un prêt bancaire réalisé auprès du Crédit Agricole. Ce prêt sera remboursé par l'Office à la suite de la levée d'option par le locataire-accédant durant les 2 années après la mise en service des logements.

Ci-dessous le prix de vente au m² **maximum réglementaire** de l'année 2024 pour les logements PSLA de cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix de vente HT au m ² de SU	Prix de vente HT	Prix de Vente TTC Total
A1	T4	84,01	94,92	3 147 €	298 713,24	315 142,47
A2	T4	83,82	91,90	3 147 €	289 209,30	305 115,81
A3	T3	57,57	65,61	3 147 €	206 474,67	217 830,78
A4	T3	59,20	67,33	3 147 €	211 887,51	223 541,32
A5	T5	97,72	105,71	3 147 €	332 669,37	350 966,19
B1	T3	57,62	65,66	3 147 €	206 632,02	217 996,78
B2	T3	59,68	67,72	3 147 €	213 114,84	224 836,16
B3	T3	60,04	68,08	3 147 €	214 247,76	226 031,39
C1	T4	84,20	92,24	3 147 €	290 279,28	306 244,64
C2	T4	83,53	91,56	3 147 €	288 139,32	303 986,98
C3	T4	80,74	88,77	3 147 €	279 359,19	294 723,95
C4	T4	84,21	92,25	3 147 €	290 310,75	306 277,84
C5	T4	83,53	91,57	3 147 €	288 170,79	304 020,18
C6	T4	80,73	88,77	3 147 €	279 359,19	294 723,95

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
solliciter les financements correspondants,
- signer les contrats préliminaires, ou le cas échéant les contrats de location-accession des logements PSLA en respectant le prix au m² maximum établi ci-dessus,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES Océan

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

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24112011_11-DE
Reçu le 26/11/2024

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°11 Modification de la délibération du 23 Octobre 2024 concernant la clôture financière Opération les Barbionnes Ste Soulle

Date de convocation : 24 Octobre 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° ;

Exposé des motifs

Une modification du compte comptable à affecter sur la clôture financière de l'opération Les Barbionnes au bureau du 23 Octobre 2024 :

- Affecter la somme de 823 461,64 € du compte 10685800 « Réserve sur cessions immobilisations » au compte 10671000 « excédent affecté à l'investissement »

Délibération

La Présidente demande au Bureau de valider cette information.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 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 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°12 Acquisition foncière Fief de Beauvais parcelle AK N°361

Date de convocation : 24 Octobre 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 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 de la parcelle AK 175 ;

Vu la délibération du Bureau en date du 20 septembre 2024, autorisant l'acquisition de la parcelle AK362 ;

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 AK361 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, constituée par l'Office et deux partenaires privés, BOUYGUES IMMOBILIER et CISN.

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

Cela étant exposé, la parcelle AK361 est d'une superficie d'environ 1500m², la Présidente propose aux membres du Bureau d'en faire l'acquisition pour un montant au m² de 85.33€ soit 128 000 € HT

Il a été convenu entre l'Office et les propriétaires que l'Office prendra à sa charge les frais de mandat de commercialisation de l'apporteur d'affaires mandatés par les propriétaires.

Ces frais de mandat de commercialisation s'élèvent à 7 680€ TTC. Le versement de ces frais se fera au notaire le jour de la signature de l'acte définitif.

Après avoir pris connaissance du plan parcellaire annexé à la présente délibération ;

Délibération

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

- 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.

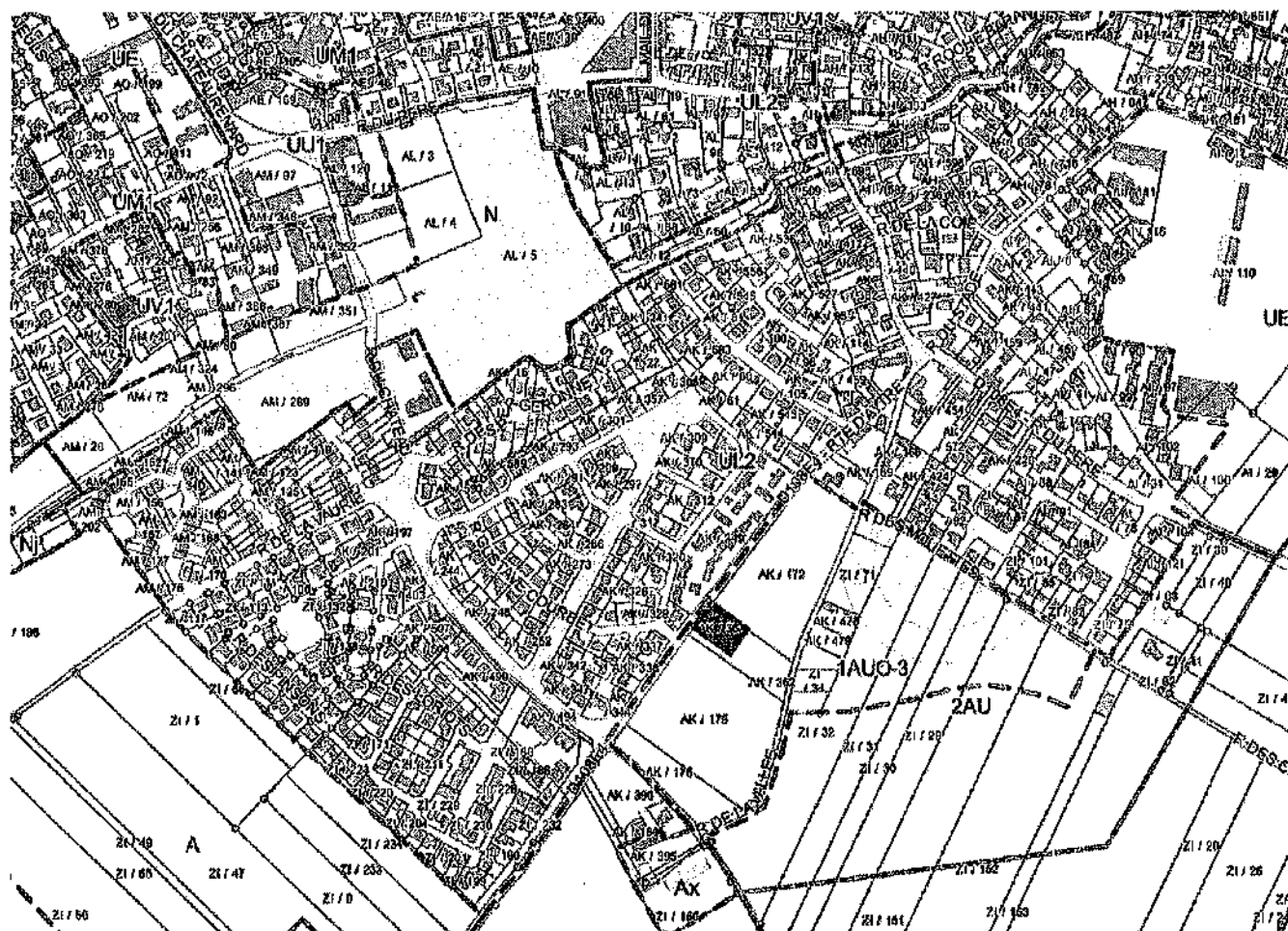


POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE à la Délibération N°12





Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241213-BU24112013b_13-DE
Reçu le 13/12/2024

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 20 NOVEMBRE 2024

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

Autres membres présents :

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

Absent et excusé :

Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)

N°13 Acquisition foncière Fief de Beauvais parcelle ZI N°71

Date de convocation : 24 Octobre 2024		Nombre de votants :	5
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	5
Ayant donné procuration :	5	Pour l'adoption :	5
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration 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 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 de la parcelle AK 175 ;

Vu la délibération du Bureau en date du 20 septembre 2024, autorisant l'acquisition de la parcelle AK362 ;

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 ZI N°71 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, constituée 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 sociale.

Cela étant exposé, la parcelle ZI71 est d'une superficie d'environ 3552m², la Présidente propose aux membres du Bureau d'en faire l'acquisition pour un montant au m² de 85,93€ soit 305 230€HT

Etant précisé que la parcelle sera acquise à l'indivision GENTET / COUPEAU, que l'ensemble des membres de l'indivision est capable pour signer la vente de la parcelle.

Il a été convenu entre l'Office et les propriétaires que l'Office prendra à sa charge les frais de mandat de commercialisation de l'apporteur d'affaires mandatés par les propriétaires.

Ces frais de mandat de commercialisation s'élèvent à 18 314€ TTC. Le versement de ces frais se fera au notaire le jour de la signature de l'acte définitif.

Après avoir pris connaissance du plan parcellaire annexé à la présente délibération ;

Délibération

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

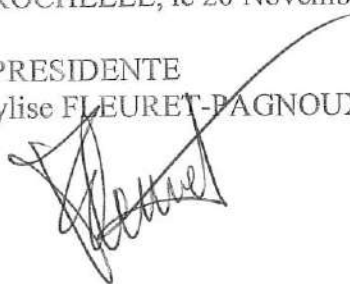
- signer le compromis de vente
- solliciter l'avis des Domaines
- signer l'acte définitif de vente
- effectuer toutes les démarches et signatures nécessaires pour la réalisation de cette acquisition
- solliciter les financements correspondants
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération

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

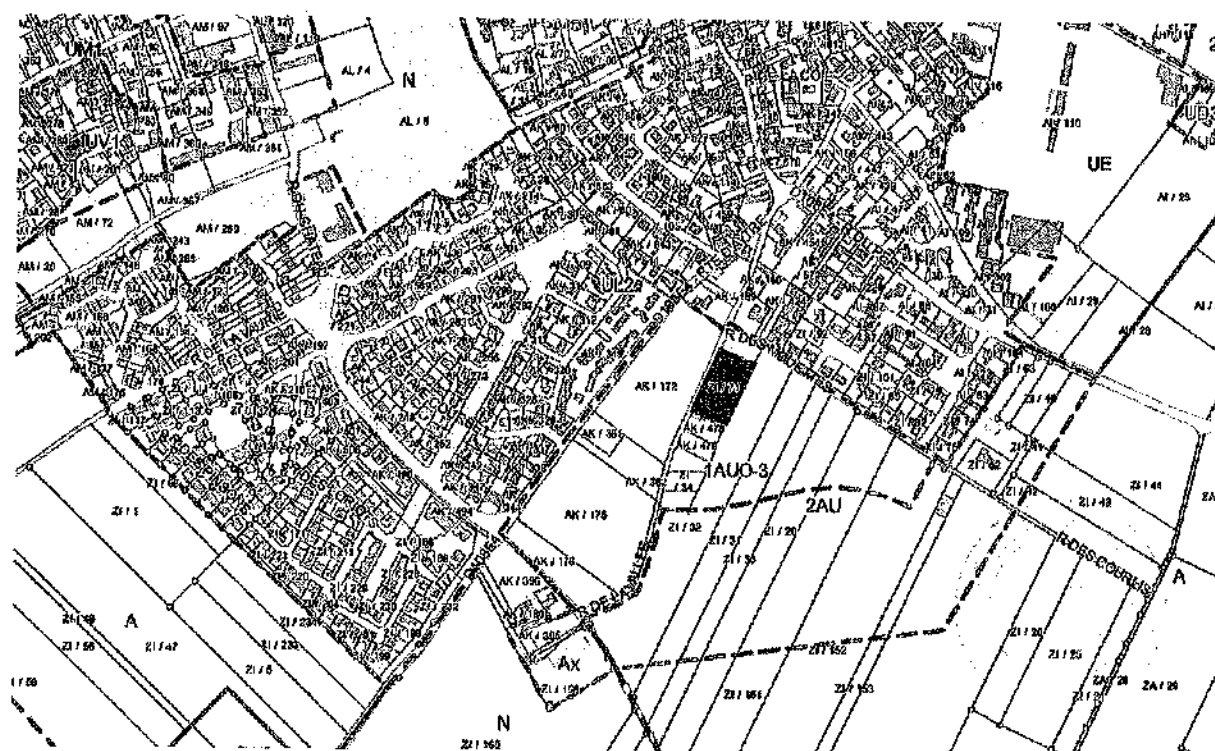


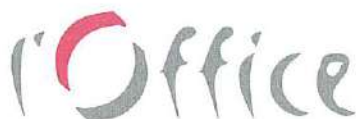
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



ANNEXE à la Délibération N°13





Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241120-BU24201114_14-DE
Reçu le 29/11/2024

Séance du BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Madame FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

Monsieur PEREZ (Vice-Président)

Monsieur RAPHEL (Conseiller Communautaire)

Messieurs CANTIN (Représentant des Locataires)

Madame GILLE (Personne qualifiée)

Absent et excusé :

Monsieur CURUTCHET (Personne qualifiée)

N°14 Adhésion RELYENS Centre de Gestion 17

Date de convocation : 24 Octobre 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 le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment l'article L. 452-40 ;

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 ;

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° ;

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95

www.office-agglo-larochelle.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15

Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 8733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

Vu le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 2) de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements publics territoriaux

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Agglomération de La Rochelle du 14 février 2024 autorisant le Centre de gestion à négocier un contrat groupe ouvert à adhésion facultative auprès d'une entreprise d'assurance agréée,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion en date du 4 septembre 2024 autorisant le Président du Centre de Gestion à signer le marché avec la compagnie RELYENS MUTUAL INSURANCE, RELYENS LIFE INSURANCE et le courtier RELYENS SPS ;

Exposé des motifs

La Présidente expose aux membres du Bureau que l'Office de La Rochelle a, par la délibération du 14 février 2024, demandé au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime de négocier un contrat d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu des textes régissant le statut de ses agents.

Que le Centre de Gestion a communiqué à l'Office de La Rochelle les résultats le concernant ;

Qu'en cas d'adhésion au contrat groupe, l'Office de La Rochelle sera amené à signer une convention de gestion avec le Centre de Gestion, dont les frais de gestion versés au Centre de Gestion s'élèvent à 0,32 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à la CNRACL, et à 0,05 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à l'IRCANTEC ;

Il est rappelé la nécessité de passer un contrat d'assurance statutaire ;

Les taux et prestations négociés par le Centre de Gestion dans le cadre du contrat-groupe d'assurance statutaire pour la collectivité s'élèvent à 5.05%.

La proposition du Centre de Gestion est la suivante :

- Assureur : RELYENS MUTUAL INSURANCE, RELYENS LIFE INSURANCE / RELYENS SPS
- Durée du contrat : 4 ans à compter du 1er janvier 2025

Taux et prise en charge de l'assureur :

Agents stagiaires et titulaires affiliés à la CNRACL	
Garanties	Taux
Décès	0.11%
CITIS (accident de service/trajet- Maladie professionnelle) avec une franchise de 30 jours fermes par arrêt	1.25%
Longue maladie/Longue durée avec une franchise de 90 jours fermes par arrêt	3.69%
Total pour l'ensemble des risques	5.05%

Agents titulaires ou stagiaires affiliés à l'IRCANTEC et agents contractuels de droit public	
Garanties	Taux
Agent effectuant plus ou moins de 150 heures par trimestre : Accident de travail/maladie imputable au service +maladie grave +maternité/adoption/paternité et accueil de l'enfant +maladie ordinaire Avec une franchise de 10 jours par arrêt, dans le seul cas de maladie ordinaire	1.01%

L'adhésion au contrat groupe d'assurance, souscrit en capitalisation (1), pour une durée de quatre années (2025-2028), se ferait à compter du 1er janvier 2025. Le contrat contient la possibilité de résiliation annuelle en respectant un préavis de trois mois ;

Etant précisé que les frais du Centre de Gestion, pour la gestion du contrat (0,32 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à la CNRACL, et 0,05 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à l'IRCANTEC), s'ajoutent aux taux d'assurance ci-avant déterminés ;

Etant précisé que cette adhésion entraîne l'obligation d'acquitter, annuellement, et directement au Centre de Gestion ces frais de gestion.

(1) Contrat en capitalisation : tout événement né en cours de contrat est indemnisé jusqu'à son terme, même en cas de résiliation de l'une ou l'autre des parties.

Contrat en répartition : tout événement né en cours de contrat cesse d'être indemnisé en cas de résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

- D'approuver les taux et prestations négociés pour la collectivité de 5.05% par le Centre de Gestion dans le cadre du contrat-groupe d'assurance statutaire ;
- D'accepter la proposition du Centre de Gestion ci-exposé ;
- D'adhérer au contrat groupe d'assurance exposé, à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- D'autoriser le Directeur Général à signer le bulletin d'adhésion et les conventions à intervenir dans le cadre du contrat-groupe, y compris la convention de gestion avec le Centre de Gestion qui est indissociable de cette adhésion ;
- De prendre acte de l'ensemble des éléments ci-exposé ;

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 20 Novembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

