

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 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

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

Date de convocation : 20 novembre 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° ;

Délibération

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

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

**BUREAU
DU 20 NOVEMBRE 2024**

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)

Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)

Monsieur **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Madame **GILLÉ** Bérangère (Personne qualifiée)

Absente et excusée

Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),

BUREAU

MERCREDI 20 NOVEMBRE 2024 à 9 H

**Salle du Conseil
ORDRE DU JOUR**

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 23 Octobre 2024

DIRECTION GENERALE (DG)

Village Vacances Lafayette Occupation du site
Diminution du capital de la SCCV OCAR
Actualisation de la charge foncière acquisition foncier Ilot M Bongraine

DIRECTION DE LA CLIENTELE (DLC)

Non-valeurs
Protocole d'accord de réduction de PCRC CCAS EHPAD Rieux Coudreau Dompierre sur mer

DIRECTION FINANCIERE (DF)

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation Opération VEFA Villa Anna
Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation Opération VEFA AVALON
LLS et BRS
Présentation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts VEFA TRIO
ALTO LLI
Fixation des prix de vente PSLA Les 4 chevaliers à La Jarne
Modification délibération clôture des barbionnes Ste Soulle du 23 Octobre 2024

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE DDMO

Acquisition Fief de Beauvais parcelle AK361
Acquisition Fief de Beauvais parcelle ZI71

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE

Adhésion RELYENS CDG17

Madame la Présidente ouvre la séance à 09 H 10

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 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 23 Octobre 2024.

[..\BUREAU DU 20 NOVEMBRE 2024\Compte-rendu analytique du bureau du 23 octobre 2024.pdf](#)

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

Actualités

La Présidente revient sur l'actualité : Valérie LETARD Ministre du Logement nouvellement nommée a annoncé un plafonnement à 1,1 milliard d'euros de la réduction de loyer de solidarité RLS. Les bailleurs sociaux réclamaient la suppression de ce prélèvement sur leurs recettes mis en place en 2018 pour compenser la baisse des APL.

La mesure devrait représenter un gain de 200 Millions d'euros de budget pour les bailleurs sociaux, et sera accompagnée d'un engagement de production de nouveaux logements sociaux.

La Fédération des Offices a entamé une étude sur la gestion des EPHAD. Un retour sera fait lorsque la Fédération aura fini son travail.

La loi de finance 2025 fait apparaître une disparition des allègements de charges pour le personnel de la fonction publique, et la cotisation CRNCL employeur augmente de 5 %

DIRECTION GENERALE (DG)

Madame GILLE Bérangère arrive au Bureau.

2° Village Vacances Lafayette Occupation du 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 coacquéreur.

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

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

4° Actualisation de la charge foncière acquisition foncier 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 421-1 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 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.

[ANNEXES à la Délibération N°4.docx](#)

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)

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 et 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.

6°Protocole d'accord de réduction de PCRC CCAS EHPAD 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.

DIRECTION FINANCIERE (DF)

7° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation Opération VEFA Villa Anna

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.

**8° Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation 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 août 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) <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.

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.

9°Présentation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts VEFA 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.

10° Fixation des prix de vente PSLA 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.

11° Modification délibération clôture des barbionnes Ste Soule du 23 Octobre 2024

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.

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE DDMO

12° Acquisition Fief de Beauvais parcelle AK361

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.

13° Acquisition Fief de Beauvais parcelle ZI71

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 ZI71 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.

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE

14° Adhésion RELYENS CDG17

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° ;

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.

L'Ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 11 H 20 la séance du Bureau.



La Présidente,

Marylise FLEURET-PAGNOUX

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°2 Convention d'occupation temporaire des locaux Village Vacances Lafayette

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

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

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 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.

Vu la délibération du Bureau du 20 novembre 2024 autorisant la signature de conventions temporaires d'occupation avec le Stade Rochelais et l'Association Altéa ;

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 coacquéreur.

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.

L'association UFOLEP 17 (Union Française des Œuvres Laïques d'éducation Physique) a fait savoir à l'Office qu'elle avait occupé des bureaux dans les locaux du site Lafayette alors géré par la LIGUE 17 et qu'elle avait besoin de poursuivre son activité.

L'UFOLEP est une structure associative fédérale qui développe notamment des projets d'éducation par la pratique sportive. Ses engagements suivent 4 axes d'intervention :

- La vie sportive
- L'éducation par le sport,
- La réduction des inégalités d'accès à la pratique sportive
- L'insertion sociale et professionnelle

Afin de prévenir les occupations illicites pendant la période hivernale, comme le prévoient les dispositions de l'article 29 de la loi ELAN susvisée, il est donc proposé d'établir une convention d'occupation temporaire avec l'association UFOLEP 17 à compter du 18 décembre 2024 jusqu'à la conclusion de la vente.

La location porte sur un local « Salle Coligny » d'une surface d'environ 45m² au rez-de-chaussée du bâtiment C pour un loyer mensuel de 540€ TTC

Le projet de convention d'occupation temporaire est joint en annexe à la présente délibération.

..\Convention d'occupation temporaire UFOLEP.doc

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'occupation temporaire avec l'association UFOLEP 17.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte ce projet de convention à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRESIDENTE
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 UFOLEP

dont le siège est situé au 84 rue de Bel Air 17000 La Rochelle représenté par son Président, Monsieur Jean-Marie PINEAU,

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 UFOLEP.

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 18 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 200 avenue de Bourgogne à LA ROCHELLE :

La Salle Coligny d’une surface approximative de 45 m² comprenant également des sanitaires.

Article 3 – Durée

L’occupation temporaire débutera le 18 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 de bureaux non ouverts à l'accueil du public.

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 occupants 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 occupants 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 18 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 540€ 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 ou de l'Occupant, à tout moment, avec un préavis de 1 mois, expédié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à LA ROCHELLE, le

L'occupant

Le Bailleur

LE PRESIDENT

LE DIRECTEUR GENERAL

Jean-Marie PINEAU

Frédéric LECLERC

**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 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°3 Diminution du capital social SCCV OCAR régularisation du montant de part

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

Vu l'article 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 ;

Vu le PV de décision unanimes des associés en date du 20 juillet 2023 ;

Vu la délibération en date du 20 novembre 2024 devant les membres du Bureau portant sur la diminution du capital social de la SCCV Ocar ;

Exposé des motifs

Il est rappelé aux administrateurs que le sujet a été délibéré le 20 novembre 2024.

Considérant la décision unanime des partenaires en date du 20 juillet 2023 dont il n'avait pas été tenu compte pour la délibération en date du 20 novembre 2024.

Considérant qu'au sein de cette décision, les partenaires ont porté la valeur nominale de chacune des parts sociales de 1€ à 1,20€. Cette élévation de valeur nominale est consécutive à l'augmentation du capital social qui avait été acté précédemment.

La participation de l'Office, suite à la diminution du capital social bascule donc à 420 000€ soit 350 000 parts à 1,20€ la part.

Délibération

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

- prendre acte de la précision apportée sur le nombre de parts et la valider ;
- signer tout acte utile ;

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°4 Convention acquisition parcelles ZB N°54 57 59 et 61 FIEF DES JARRIES Lagord

Date de convocation : 20 novembre 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 en date du 19 juin 2024, portant sur l'acquisition de parcelles sur la commune de Puy Mou ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle aux membres du Bureau que l'Office souhaite se porter acquéreur d'un bien immobilier dont est actuellement propriétaire la commune de Lagord.

La Présidente rappelle l'accord donné au Directeur général par délibération en date du 19 juin 2024 de se porter acquéreur des parcelles situées au Fief des Jarries à Lagord, cadastrées section ZB n°54, 57, 59 et 61 pour une superficie de 43 130m² pour un montant de 2 803 450€ (pas de TVA).

Au sein de la précédente délibération il était précisé que les conditions liées à l'archéologie préventive, aux études de sols... et classiquement apposées dans une clause résolutoire de l'acte feraient l'objet d'une convention à part entre l'Office et la commune de Lagord.

L'objet de la présente délibération est donc de valider le contenu de la convention (annexée à la présente).

La convention permet d'identifier les modalités de résolution des aléas qui pourraient survenir, sans que ces derniers ne remettent en cause la vente définitive desdites parcelles (sauf hypothèses prévues par la loi).

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

➤ d'autoriser la signature de la convention entre la commune de Lagord et l'Office Public de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

..\convention-Puy-Mou-projet VF.docx

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux".

Convention

D'accompagnement terrain Puy Mou

Entre les soussignés :

La "**COMMUNE DE LAGORD**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Charente-Maritime, ayant son siège à LAGORD (17140), 1 rue de la Métairie BP 29.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 211 702 006.

La **COMMUNE DE LAGORD** est représentée par Monsieur Antoine GRAU, agissant en qualité de Maire de la dite-commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 3 juillet 2024, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales.

Etant précisé :

Qu'une expédition de la délibération sus-énoncée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime et reçue le 8 juillet 2024 ;

Nommé la Commune,

Et

L'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé "**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023), 2 avenue de Varsovie CS 10555.

Identifié sous le numéro unique d'identification 271 700 023.

L'EPIC "**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**" est représenté par Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, domicilié à cet effet à LA ROCHELLE (17000), avenue de Varsovie.

Nommé à ladite fonction en vertu d'une délibération de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en sa séance du 16 septembre 2020,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération dudit Office en date du 18 décembre 2024 dont une copie, par extrait, du procès-verbal, est ci-annexée après mention.

Etant ici précisé :

Qu'une expédition de la délibération sus-énoncée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime et reçue le

Nommé l'Office,

Préambule,

Dans le cadre de la future ZAC PUY MOU II de LAGORD et de l'OAP y afférente, la commune de LAGORD a consenti à céder à l'OPH de la CDA les parcelles ZB54, ZB57, ZB59 et ZB 61 afin de garantir une programmation de mixité sociale telle que définie dans les documents réglementaires de la ZAC, de l'OAP-LG-02 Puy Mou, du PLH et du PLUI de la CDA de LA ROCHELLE et de ses modifications à venir notamment.

Les parcelles susmentionnées sont la propriété de la commune depuis 1994 pour ZB59 et 61 et depuis 2003 pour ZB 54 et 57.

Cette cession, à tarif maîtrisé, a pour objectif de garantir une production de logements sociaux et de logements en accession abordable.

Afin de garantir notamment les enjeux de chaque partie et d'être dans un accompagnement mutuel, cette convention permet d'identifier les modalités de résolution des aléas qui pourraient survenir, sans que ces derniers ne remettent en cause la vente définitive desdites parcelles (sauf hypothèses prévues par la loi).

Article 1 Intervention de l'aménageur

L'Office, conformément au champ de compétence accordé, a acquis la parcelle aux fins de réserves foncières.

Dans ce contexte, une revente à un aménageur dans le cadre de l'OAP peut être envisagée. L'aménageur potentiel sera amené à réaliser les démarches ci-dessous mentionnées.

- Article 1-1 Obtention du Permis d'aménager

Dans le cadre de la dépose par l'aménageur, d'un permis d'aménager, il réalisera à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Si l'opération envisagée donne lieu à une surtaxe et/ou que la nature du sous-sol comporte, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et révèle une pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu du projet de construction, des normes et de l'utilisation envisagés, l'aménageur mobilisera potentiellement l'Office.

Dans ce contexte, les parties se réuniront pour échanger sur la capacité de réalisation du projet, sans que cela ne remette en cause la vente des parcelles entre l'Office et la commune

- Article 1-2 Archéologie préventive

En cas de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur imposant :

- La conservation du tout ou partie du site vendu,
- La réalisation de fouilles archéologiques lors de la réalisation de travaux de démolition et/ou construction,

- La prescription d'un diagnostic archéologique,
- Et/ou la modification du programme

L'aménageur mobilisera potentiellement l'Office. Dans ce contexte, les parties se réuniront pour échanger sur la capacité de réalisation du projet sans que cela ne remette en cause la vente des parcelles entre l'Office et la commune.

- Article 1-3 Pollution du sol et du sous-sol

L'aménageur réalisera à ses frais les sondages et études de sols y afférents, et à remettre les conclusions du bureau d'étude au promettant.

En cas d'existence de pollution, l'aménageur mobilisera potentiellement l'Office. Les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur le projet et sur le potentiel de sa réalisation sans que cela ne remette en cause la vente des parcelles entre l'Office et la commune.

- Article 1-4 Loi sur l'eau

L'aménageur devra obtenir toutes éventuelles autorisations requises en application de la Loi sur l'Eau (article L. 214-3 et suivant du Code de l'environnement).

Dans le cas où les prescriptions de l'arrêté d'autorisation et/ou celles assortissant la décision d'absence d'opposition édictée au titre du dossier Loi sur l'Eau de l'aménageur imposent à celui-ci la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements autres que ceux qu'il aura prévu dans ses dossiers de demande de permis d'aménager, de nature à empêcher ou réduire le programme de construction projeté ou de rendre sa réalisation significativement plus onéreuse, les parties (Office et commune) conviennent de se réunir, avec ou sans l'aménageur, afin d'évaluer les impacts sur la réalisation du projet, sans que cela ne puisse remettre en cause la vente des parcelles entre l'Office et la commune.

Que les prescriptions interviennent avant ou après la signature de l'acte définitif, les parties conviennent de se réunir et voir les impacts sur la réalisation du projet.

Article 2 Prix de sortie du foncier

Il convient de rappeler ici la clause mentionnée au sein du compromis, qui sera reprise au sein de l'acte définitif d'acquisition de ces parcelles.

Il est entendu par l'ensemble des parties que le prix de revente du foncier ne devra pas excéder le prix d'acquisition, réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition par l'OPH et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la revente consentie par l'OPH, auquel il conviendra d'ajouter la totalité des frais de portage notamment :

- les indemnités d'éviction payés aux preneurs en place pour résiliation du bail
- toutes les études et tous diagnostics éventuels
- tous impôts et taxes générés par ce foncier
- les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement)
- le montant de tous les travaux réalisés le cas échéant, justifiés impérativement par des factures établies par les entreprises

Dans l'hypothèse où le prix de revente du foncier ne permet pas à l'Office de respecter les engagements ci-dessus mentionnés et/ou inférieurs à 65€ du m² + les frais de portage, les parties conviennent de se réunir afin de trouver une solution satisfaisante pour tous et équilibrée notamment sur les sujets ci-dessus mentionnés.

Article 3 Opposabilité de la convention en cas de changement de municipalité

Dans le cas où la réalisation du projet interviendrait après un changement de municipalité, la présente convention sera considérée comme applicable et ne pourra être dénoncée par la nouvelle municipalité qu'en cas de force majeure avérée ou d'intérêt public justifié, sans quoi l'Office se réserve le droit de saisir le juge administratif.

Article 4 Durée de la convention

La convention s'éteindra à la vente définitive du foncier à un aménageur, ou au lancement du projet d'aménagement dans lequel l'Office serait aménageur et conserverait lesdites parcelles.

Pour la commune de Lagord :

Le Maire de LAGORD

Mr Antoine GRAU

Pour l'OPH de la CDA de LA Rochelle

Le Directeur Général

Mr Frédéric LECLERC

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 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°5 Accord RGD adhérents de l'Afipade et l'Office Public de l'Habitat durée de conservation

Date de convocation : 20 novembre 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

Dans le cadre de son activité de gestionnaire du fichier partagé et de la mise à disposition de l'outil Imhoweb, l'AFIPADE est amené à échanger des informations sur les demandeurs de logement avec ses Adhérents/Partenaires le positionnant comme Responsable de traitement ou Sous-Traitant vis-à-vis de ses Adhérents/Partenaires.

Afin de préciser le statut des parties et les obligations qui en découlent, l'AFIPADE propose à la signature une convention qui fixe les obligations des Parties entre elles et vis-à-vis des personnes physiques dont les Données à Caractère Personnel sont traitées.

Le document prendra effet à compter de sa signature et restera applicable durant toute la durée de collaboration, c'est-à-dire pendant toute la durée de la relation contractuelle et au-delà tant qu'il y aura entre les Parties des échanges de Données à Caractère Personnel. Cet accord sera annexé à la convention d'adhésion à l'AFIPADE ainsi que le document définissant les durées de conservations des données qui retrace leur cycle de vie et identifie leurs durées de conservation.

Etant précisé que la convention, ayant trait à la protection des données, a été présenté pour avis au Délégué à la Protection des Données de l'Office, à savoir SRC solution. Celui-ci a donné un avis favorable étant le DPO également de l'AFIPADE.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'accord entre les parties relative au traitement des données à caractère personnel des demandeurs et leurs durées de conservation.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

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

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du BUREAU DU 18 DECEMBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°6 Vente de patrimoine 1^{ère} session 2025

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	6
Nombre de membres en exercice	6	Abstentions :	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés :	6
Ayant donné procuration :	6	Pour l'adoption :	6
Quorum :	4	Contre l'adoption :	0

Visas

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

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

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

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

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

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

Exposé des Motifs

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

Il est proposé de mettre en vente lors de la première session de vente 2025, deux appartements vacants situés dans la résidence St Eloi Nouveau du 14 Rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle ainsi que cinq appartements situés au 1-7 rue de la Vendée à La Rochelle et un pavillon à La Rochelle.

Deux biens situés Rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, vont faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont les estimations ont été réalisées à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17% est appliquée et six autres biens sur lesquels une décote sur le prix du marché actuel variable (entre 0 et 20%) est appliquée en fonction de la superficie du terrain ou/et l'état du logement.

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (- 17%)	Prix plancher
38 St Eloi Nouveau	3807A08(T3)	14 JP Blanchard n°8 + pk82	236 075 €	196 000 €	191 000 €
38 St Eloi Nouveau	3807A13(T2)	14 JP Blanchard n°13+pk113	206 511 €	171 500 €	166 500 €

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
033 – Port Neuf 30-31	3031A02	1 Vendée – lgt 2	227 465 €	182 000 €	177 000 €
033 – Port Neuf 30-31	3031A03	1 Vendée – lgt 3	238 238 €	214 500 €	209 500 €
033 – Port Neuf 30-31	3031A05	1 Vendée – lgt 5	238 238 €	214 500 €	209 500 €
033 – Port Neuf 30-31	3030A07	5 Vendée – lgt 7	238 238 €	214 500 €	209 500 €
033 – Port Neuf 30-31	3030B02	7 Vendée – lgt 2	247 520 €	198 000 €	193 000 €
094 – Laleu- Les Guiardes	5101K18	18 Jacques Prévert	230 640 €	219 000 €	218 000 €

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

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau :

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

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



Annexe à la délibération N°6

Fiches d'évaluation des biens soumis à la vente

ESTIMATION PRIX VENTES\1 RUE DE LA VENDEE LOG 2.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\1 RUE DE LA VENDEE LOG 3.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\1 RUE DE LA VENDEE LOG 5.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\14 JP BLANCHARD LOGT 13.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\14 RUE JPBLANCHARD LOG8.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\5 RUE DE LA VENDEE LOG 7.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\7 RUE DE LA VENDEE LOG 2.docx
ESTIMATION PRIX VENTES\ESTIMATION 18 RUE JACQUES
PREVERT.docx

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

1 Rue de la Vendée
Batiment 31
Logt 2 (LOT N°2)
RDC surélevé
17000 La Rochelle

Quartier Module

PORT NEUF
3031A02

Type :

TYPE II transformable en TYPE III

Année de construction :

1971

Surface habitable :

67 m²

Exposition :

EST (séjour) -OUEST

DPE :

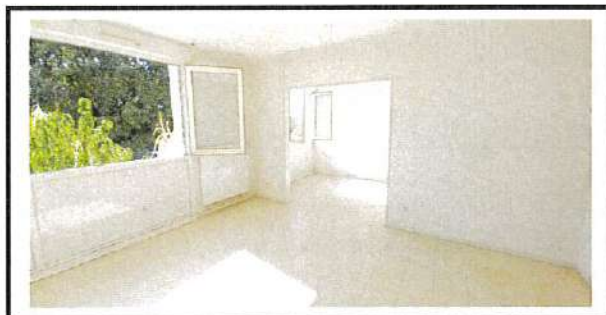
C

**Appartement de type II transformable en type III
au RDC surélevé sans balcon
Cave n°2 – LOT 22**

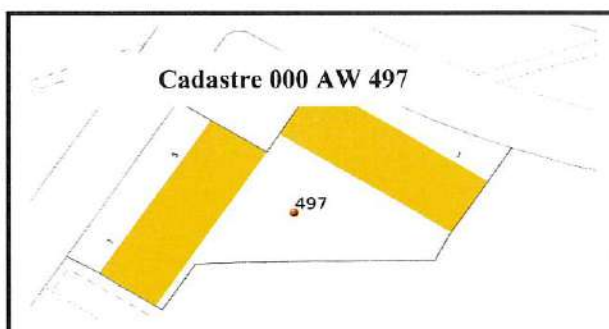


Plan de situation

Photos du bien



Cadastre



**Réf de comparaison
prises en compte :**

La valeur du marché privé pour les logements de type III dans le secteur est de 3395 €/m². Les informations sont récoltées sur Impotgouv.fr.

Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m² surf. carrez	Prix/m² surf. utile
17	LA ROCHELLE	2 RUE FRANCK DELMAS	09/07/2024	1966	4	04		82	340 000		4146,34
17	LA ROCHELLE	13 RUE FRANCK DELMAS	23/08/2024	1978	4	01	100	100	450 000	4477,61	4500,00
17	LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2853,66
17	LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	21/12/2023	1976	4	00		82	290 000		3536,56
17	LA ROCHELLE	4 SQ DE PICARDIE	12/08/2024	1983	4	03	65	66	155 935	2381,41	2362,65
17	LA ROCHELLE	7 RUE DU STADE	28/06/2024	1984	4	01	80	81	272 800	3410,00	3367,90
17	LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	03/01/2023	1968	4	00		73	210 000		2876,71
17	LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	05/06/2023	1968	4	02		74	260 000		3513,51

Taux correctif

Prix estimé : 227 465 € soit 3395 €/m²

Prix minoré de 20% : 181 972 € arrondi à 182 000 € soit 2716 €/m²

Application d'une minoration supérieure (-20%) compte tenu d'un vis-à-vis important et absence d'un balcon

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 182 000€

Prix plancher 177 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

1 Rue de la Vendée
Batiment 31
Logt 3 (LOT N°3)
17000 La Rochelle

Quartier Module

PORT NEUF
3031A03

Type :

Type III transformable en Type IV

Année de construction : 1971

Surface habitable : 77 m²

Exposition : EST (séjour) -OUEST

DPE : C

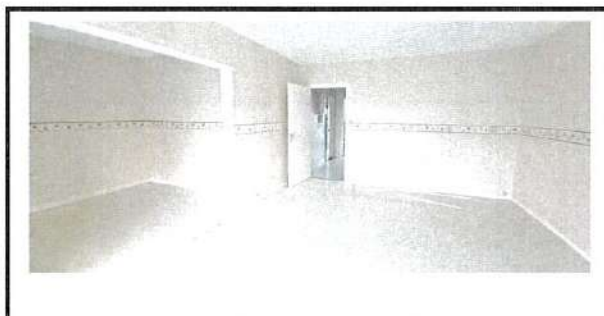
Appartement de type III transformable en type IV
au 1er étage

Cave n° 3 – LOT 63

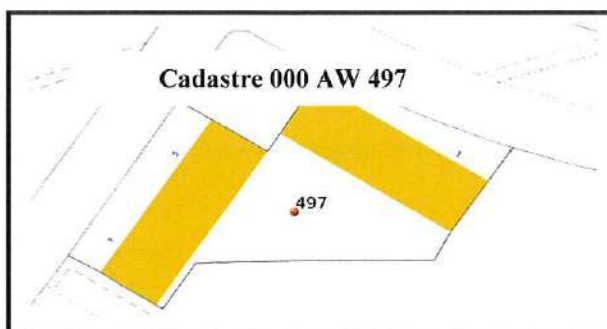


Plan de situation

Photos du bien



Cadastre



**Réf de comparaison
prises en compte :**

La valeur du marché privé pour les logements de type IV dans le secteur est de 3094 €/m². Les informations sont récoltées sur Impotgouv.fr.

Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m² surf carrez	Prix/m² surf. utile
LA ROCHELLE	10 RUE GAL GUILLAUMAT	14/04/2022	1968	4	00		80	239 000		2987,50
LA ROCHELLE	34 RUE GAL GUILLAUMAT	12/09/2022	1995	4	01		62	211 268		3407,56
LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2853,66
LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	21/12/2023	1976	4	00		82	290 000		3536,59
LA ROCHELLE	20 RUE DE NORMANDIE	13/06/2022	1957	4	01	98	98	247 500	2533,27	2525,51
LA ROCHELLE	4 SQ DE PICARDIE	12/08/2024	1963	4	03	65	66	155 935	2381,41	2362,65
LA ROCHELLE	16 RUE DE QUATREFAGES	16/12/2021	1968	4	00		73	256 210		3509,73
LA ROCHELLE	7 RUE DU STADE	28/06/2024	1984	4	01	80	81	272 800	3410,00	3367,90
LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	03/01/2023	1968	4	00		73	210 000		2876,71
LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	05/06/2023	1968	4	02		74	260 000		3513,51

Taux correctif

Prix estimé : 238 238 € soit 3094 €/m²

Prix minoré de 10 % : 214 414 € arrondi à 214 500 € soit 2786 €/m²

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 214 500 €

Prix plancher 209 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

5 Rue de la Vendée
 Batiment 30
 Logt 7 (LOT N°47)
 3^{ème} étage 1/2
 17000 La Rochelle

Quartier Module

PORT NEUF
 3030A07

Type :

Type III transformable en Type IV

Année de construction :

1971

Surface habitable :

77 m²

Exposition :

SUD-OUEST

DPE :

C

**Appartement de type III transformable en type IV
 au 3^{ème} étage 1/2 avec balcon
 Cave n°7 – LOT 67**

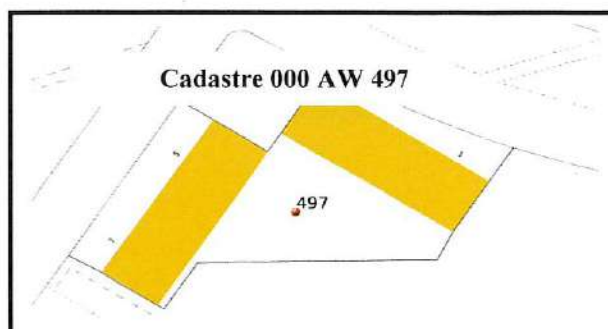


Plan de situation

Photos du bien



Cadastre



**Réf de comparaison
prises en compte :**

La valeur du marché privé pour les logements de type IV dans le secteur est de 3094 €/m². Les informations sont récoltées sur Impotgouv.fr.

Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m² surf carrez	Prix/m² surf utile
LA ROCHELLE	10 RUE GAL GUILLAUMAT	14/04/2022	1968	4	00		80	239 000		2987,50
LA ROCHELLE	34 RUE GAL GUILLAUMAT	12/09/2022	1995	4	01		62	211 268		3407,55
LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2853,66
LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	21/12/2023	1976	4	00		82	290 000		3536,59
LA ROCHELLE	20 RUE DE NORMANDIE	13/06/2022	1957	4	01	98	98	247 500	2533,27	2525,51
LA ROCHELLE	4 SQ DE PICARDIE	12/08/2024	1963	4	03	65	66	155 935	2381,41	2362,65
LA ROCHELLE	16 RUE DE QUATREFAGES	16/12/2021	1968	4	00		73	256 210		3509,73
LA ROCHELLE	7 RUE DU STADE	28/06/2024	1984	4	01	80	81	272 800	3410,00	3367,90
LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	03/01/2023	1968	4	00		73	210 000		2876,71
LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	05/06/2023	1968	4	02		74	260 000		3513,51

Taux correctif

Prix estimé : 238 238 € soit 3094 €/m²

Prix minoré de 10 % : 214 414 € arrondi à 214 5 000 € soit 2786 €/m²

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 214 500 €

Prix plancher 209 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

7 Rue de la Vendée
Batiment 30
Logt 2 (LOT N°52)
RDC surélevé
17000 La Rochelle

Quartier Module

PORT NEUF
3030B02

Type :

Type IV

Année de construction :

1971

Surface habitable :

80 m²

Exposition :

SUD-OUEST

DPE :

C

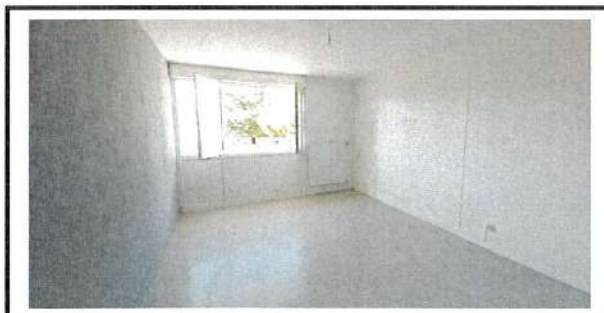
Appartement de Type IV au RDC surélevé sans balcon

Cave n°2 – LOT 75

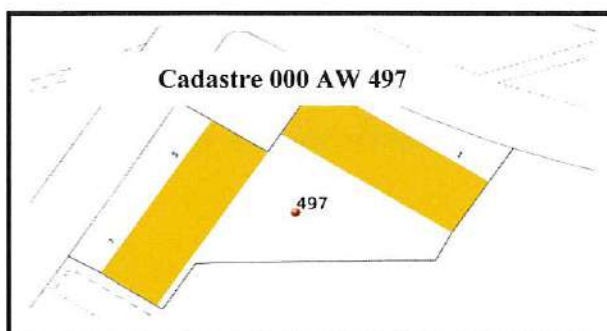


Plan de situation

Photos du bien



Cadastre



**Réf de comparaison
prises en compte :**

La valeur du marché privé pour les logements de type IV dans le secteur est de 3094 €/m². Les informations sont récoltées sur Impotgouv.fr.

Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m² surf carrez	Prix/m² surf. utile
LA ROCHELLE	10 RUE GAL GUILLAUMAT	14/04/2022	1968	4	00		80	239 000		2987,50
LA ROCHELLE	34 RUE GAL GUILLAUMAT	12/09/2022	1995	4	01		62	211 268		3407,55
LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2853,66
LA ROCHELLE	9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	21/12/2023	1976	4	00		82	290 000		3536,59
LA ROCHELLE	20 RUE DE NORMANDIE	13/06/2022	1957	4	01	98	98	247 500	2533,27	2525,51
LA ROCHELLE	4 SQ DE PICARDIE	12/08/2024	1963	4	03	65	66	155 935	2381,41	2362,65
LA ROCHELLE	16 RUE DE QUATREFAGES	16/12/2021	1968	4	00		73	256 210		3509,73
LA ROCHELLE	7 RUE DU STADE	28/06/2024	1984	4	01	80	81	272 800	3410,00	3367,90
LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	03/01/2023	1968	4	00		73	210 000		2876,71
LA ROCHELLE	55 RUE DU STADE	05/06/2023	1968	4	02		74	260 000		3513,51

Taux correctif

Prix estimé : 247 520 € soit 3094 €/m²

Prix minoré de 20% : 198 016 € arrondi à 198 000 € soit 2475 €/m²

Application d'une minoration supérieure (-20%) compte tenu d'un vis-à-vis important et d'absence de balcon

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 198 000€

Prix plancher 193 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

14 rue J.P. Blanchard
Logt 13 - 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3807A13

Cave

Numéro 13 – LOT 327

Stationnement

Parking 113

Type

Type II

Etage

3^{ème} étage

Année de construction

1980

Surface habitable :

57 m²

Exposition :

EST

DPE :

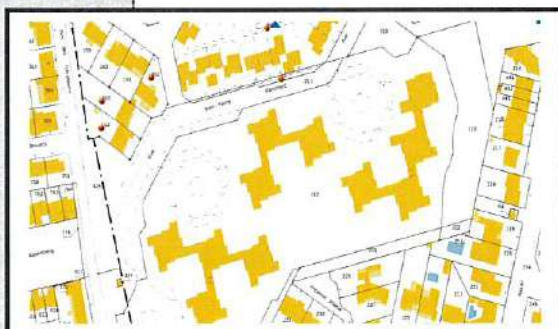
D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW 212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3623 €/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(C) Surface Carrez	Prix/m²(C) Surface utile
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	17/09/2021	1994	2	00		45	150 000		3 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
66 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	2012	2	03	56	56	213 000	3 818,57	3 803,57
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	11/02/2020	2006	2	03	48	49	175 000	3 680,34	3 571,43
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	18/09/2020	2006	2	00	47	47	174 000	3 686,44	3 702,13
3 RUE SIMONE DE BEAUVOIR	13/04/2021	2006	2	00		47	176 000		3 744,68
11 RUE MAURICE RAVEL	28/05/2020	2020	2	01		39	138 250		3 544,87
188 AV DU CIMETIERE	30/04/2021	2018	3	01	60	60	230 000	3 832,69	3 833,33

Taux correctif

Prix estimé : 206 511 € soit 3623 €/m2

Prix minoré de 17% : 171 404 € arrondi à 171 500 € soit 3009 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique ;

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 171 500 € parking inclus

Prix plancher 166 500 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

14 rue J.P. Blanchard
 Logt 8 – 2ème étage
 17000 La Rochelle

Secteur

St Eloi

Module

3807A08

Cave

Numéro 8 lot 322

Stationnement

82

Type

T3

Etage

2ème

Année de construction :

1980

Surface habitable :

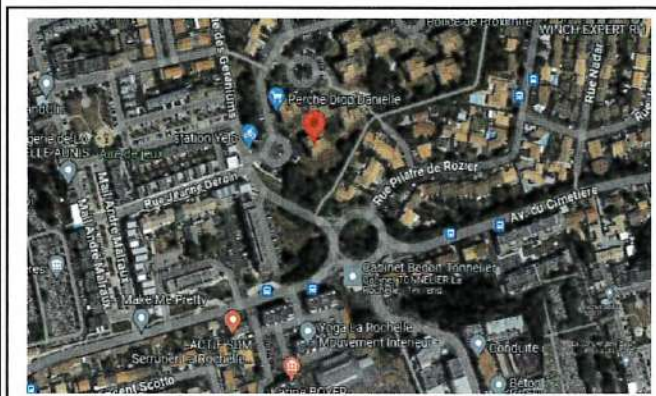
70 m²

Exposition :

OUEST

DPE :

D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00		60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 943 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type : Maison T4

Situation 18 rue Jacques Prévert
La Rochelle

Secteur Laleu

Module 5101K18

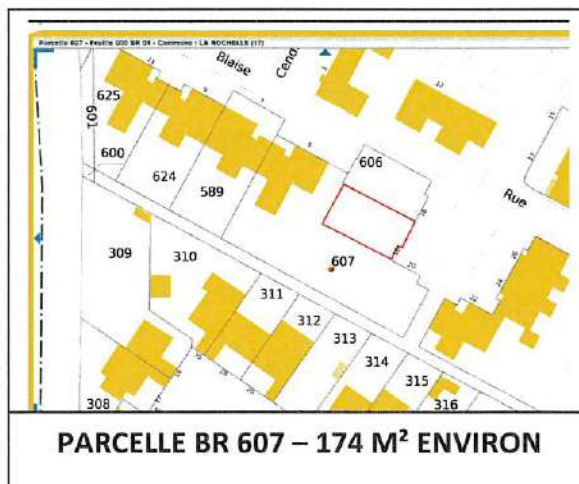
Année de construction : 2002

Surface habitable : 80m2

Exposition : EST/OUEST

DPE : C

Garage : Oui



Photos du bien



**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 2883 € / m2

Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m² (surf. utile)
LA ROCHELLE	10 RUE ADOLPHE PRIVE	19/01/2024	1972	4	145 000	221	77	1883,12
LA ROCHELLE	10 RUE BOSSUET	21/06/2024	1963	5	270 000	413	95	2842,11
LA ROCHELLE	6 RUE GEORGES COURTELINE	29/03/2024	1964	4	195 000	336	67	2910,45
LA ROCHELLE	4 RUE FRANCK GARDES	25/06/2024	1972	4	125 000	225	77	1623,38
LA ROCHELLE	11 RUE FRANCK GARDES	29/08/2024	1972	5	272 117	269	91	2990,30
LA ROCHELLE	1 RUE GEORGE SAND	22/12/2023	1964	5	251 000	359	117	2145,30
LA ROCHELLE	4 SQ DES GRIVES	30/07/2024	1970	3	250 000	330	65	3846,15
LA ROCHELLE	4 RUE GUY DE MAUPASSANT	24/11/2023	1964	4	205 000	401	67	3059,70
LA ROCHELLE	6 RUE HENRY BORDEAUX	01/02/2023	1964	4	250 000	523	67	3731,34
LA ROCHELLE	10 SQ DES HIRONDELLES	04/10/2023	1969	5	290 000	248	94	3085,11
LA ROCHELLE	22 RUE PIERRE ROCHE	14/04/2023	1975	4	246 000	219	77	3194,81
LA ROCHELLE	5 SQ DES ROUGES GORGES	03/05/2024	1970	4	265 000	320	80	3312,50
LA ROCHELLE	11 SQ DES ROUGES GORGES	05/07/2024	1970	5	270 000	293	94	2872,34
LA ROCHELLE	3 SQ DES TOURTERELLES	24/10/2023	1968	5	290 000	244	101	2871,29

Taux correctif

Prix estimé 230 640 € soit 2883€/m2

Prix minoré de 5% (jardin de 75 m2) soit 219 108 €

Prix arrondi à 219 000 € soit 2737€/m2

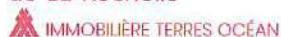
**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 219 000 €

Prix plancher 218 000€



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
017-271700023-20241218-BU24121807_7-DE
Reçu le 23/12/2024

Séance du BUREAU DU 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°7 Fixation prix de vente Acquisition de 12 logements locatifs sociaux et 6 logements en BRS en VEFA Opération CAP ROSCELLA Rue Emile Normandin La Rochelle

Date de convocation : 20 novembre 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°8 du Bureau de l'Office en date du 12 juillet 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux et 6 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue Emile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA ».

Vu le contrat de réservation en VEFA de 6 logements BRS signé le 25 juillet 2023

Vu l'avenant au contrat de réservation en VEFA de 6 logements BRS signé le 21 décembre 2023

Exposé des motifs

Partie OFS-BRS :

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

Le prix de revient OFS prévisionnel partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Travaux	1 027 936 €	91%
Honoraires et imprévus	99 425 €	9 %
Total	1 127 361 €	100 %

Le prix de revient OFS prévisionnel partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	117 625 €	92 %
Honoraires	10 585 €	8 %
Total	128 210 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Prêt CDC GAIA	128 210 €	100 %
Total	128 210 €	100 %

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

Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

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

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
C001	T3	68,00	74,00	2 905 €	215 000 €
C002	T3	68,00	74,00	3 041 €	225 000 €
C101	T3	68,10	77,04	2 791 €	215 000 €
C102	T3	68,10	76,97	2 819 €	217 000 €
C201	T3	68,10	77,04	2 791 €	215 000 €
C202	T3	68,10	77,04	2 817 €	217 000 €

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

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
C001	T3	68,00	74,00	1.18	80,24 €
C002	T3	68,00	74,00	1.18	80,24 €
C101	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €
C102	T3	68,10	76,97	1.18	80,36 €
C201	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €
C202	T3	68,10	77,04	1.18	80,36 €

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,

- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus (4 501 €/m² de SU), et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



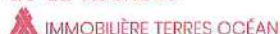
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20241218-BU24121808_8-DE
Reçu le 23/12/2024

**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 18 DECEMBRE 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)

Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)

Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°8 Fixation prix de commercialisation de 3 logements en BRS opération Babylone La Rochelle

Date de convocation : 20 novembre 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 de l'Office en date du 23 octobre 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs sociaux, 4 logements intermédiaires et 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Périgny à LA ROCHELLE, intitulée « BABYLONE ».

Vu le contrat de réservation en VEFA de 3 logements BRS signé le 11 décembre 2024

Exposé des motifs

Partie OFS-BRS :

Le contrat de réservation pour les logements BRS a été signé le 11 décembre 2024 au prix convenu.

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

Le prix de revient OFS prévisionnel partie BRS est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Travaux	496 886 €	92%
Honoraires et imprévus	44 410 €	8 %
Total	541 296 €	100 %

Le prix de revient OFS prévisionnel partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	35 256 €	87 %
Honoraires	5 037 €	13 %
Total	40 293 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DEPENSES	TTC 5.5%	%
Prêt CDC GAIA	40 293 €	100 %
Total	40 293 €	100 %

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

Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

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

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SU	Prix de Vente avec stationnement
Lot 006	T2	45,90	56,40	3 404 €	192 000 €
Lot 207	T2	54,05	64,55	3 052 €	197 000 €
Lot 307	T2	54,05	64,55	3 052 €	197 000 €

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

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
Lot 006	T2	45,90	56,40	1.18	54.16
Lot 207	T2	54,05	64,55	1.18	63.78
Lot 307	T2	54,05	64,55	1.18	63.78

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer tous les documents et actes notamment notariés nécessaires à la réalisation de cette opération et au dépôt de pièces,
- signer les contrats préliminaires BRS des logements dans la limite du prix maximum réglementaire établi ci-dessus (4 501 €/m² de SU), et les actes d'acquisition définitifs,
- signer tout avenant à ces actes,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 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 18 DECEMBRE 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)
Monsieur **CURUTCHET** (Personne qualifiée)
Madame **GILLE** (Personne qualifiée)

N°9 Fixation des prix de vente et bilan d'investissement prévisionnel d'acquisition de 14 logements locatif sociaux et 7 logements BRS Opération VEFA ARPEGE Angoulins

Date de convocation : 20 novembre 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 SCCV ARPEGE a proposé à l'Office d'acquérir 14 logements locatifs sociaux et 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en VEFA dans son opération de construction située Rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPEGE ».

La surface habitable prévisionnelle des logements locatifs sociaux est de 957.73 m², pour une surface utile de 1 020.33 m².

La surface habitable prévisionnelle des logements BRS est de 543.63 m², pour une surface utile de 612.63 m².

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	BRS	Total
T2	1	1			2
T3	3	3	1	2	9
T4	3	1	1	4	9
T5				1	1
Total	7	5	2	7	21

Le prix d'acquisition proposé pour les 14 logements locatifs sociaux est de 2 400 € HT /m² de surface habitable pour les PLUS et PLAI et 3 000 € HT/m² de surface habitable pour les PLS, soit un montant total de 2 384 178 € HT pour une SH de 957.73 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements BRS est de 3 200 € HT /m² de surface habitable, soit un montant total de 1 739 616 € HT pour une SH de 543.63 m².

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

NATURE DEPENSES	TTC	%
Charge foncière	776 051 €	28%
Travaux	1 810 786 €	67 %
Honoraires et imprévus	138 953 €	5 %
Total	2 725 790 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention Etat PLAI (8 800 € / logt)	44 000 €	2 %
Subvention CDA production (6 000€ /logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	97 000 €	4 %
Subvention foncière Commune ANGOULINS	160 000 €	6 %
Prêts CDC (40 ans)	1 288 485 €	46 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	727 437 €	27 %
Fonds propres	408 868 €	15 %
Total	2 725 790 €	100 %

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- solliciter l'avis des domaines,
- solliciter les financements correspondants,
- signer les contrats de réservation aux prix au m² définis ci-dessus, et les actes d'acquisition des logements sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

