



DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 8 juillet 2026

Sous la présidence de **Monsieur Frédéric MILHIET**, Président

Autres membres présents :

M. GRY Alain, personne qualifiée et vice-président
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
Mme GRUAU Françoise, personne qualifiée
Mme JOUSSELLIN Pascale, personne qualifiée
M. RICHARD Thierry, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 1:

Approbation du procès-verbal du Bureau du 19 mai 2026

Date de convocation : 12 juin 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 12 juin 2026 télétransmise le 22 juin 2026 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R.421-16 4° ;

❖ **Annexe : procès-verbal du Bureau du 19 mai 2026**

Délibération

Monsieur le Président du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le procès-verbal du Bureau du 19 mai 2026.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve le procès-verbal à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 8 juillet 2026

LE PRÉSIDENT
Frédéric MILHIET

Bureau
mardi 19 mai 2026

Salle des Commissions
8 h 30 - 9 h

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **PEREZ Christian**, personne qualifiée et Vice-Président,

Madame **KALBACH Virginie**, personne qualifiée

Monsieur **CURUTCHET Pierre**, personne qualifiée

Madame **GILLE Bérangère**, personne qualifiée

Absent ayant donné pouvoir :

Monsieur **RAPHEL Michel**, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Excusé :

Monsieur **CANTIN Jean-Dominique**, représentant des locataires

ORDRE DU JOUR

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 22 avril 2026

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

2° Rapport de non-valeurs 2026

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

3° LA ROCHELLE – CAP ROSCELLA (315-02) – Acquisition en VEFA de 6 logements en BRS, Réalisation des emprunts BRS

4° PÉRIGNY – FIEF DE BEAUVAIS (305-01) – Acquisition foncier, parcelle AK 176, Réalisation emprunt GAIA portage foncier

5° ANGOULINS-SUR-MER – ARPÈGE (288-02) – Acquisition en VEFA de 7 logements en BRS, Réalisation des emprunts BRS

Madame la Présidente constate le quorum et ouvre la séance à 8 H 35.

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 22 avril 2026

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R421-16 4° ;

❖ **Annexe** : compte-rendu analytique du Bureau du 22 avril 2026

Délibération

Madame la Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 22 avril 2026.

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

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

Délibération n° 2 :

Rapport de non-valeurs 2026

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière 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

Les documents produits par le responsable du service recouvrement, attestent de l'irrecouvrabilité des locataires pour un montant total 110 720 € référencés ci-dessous :

N° CONTRAT	MONTANT NV	MOTIF NON-VALEUR
A/13	0,51	Dettes minimes
L/2013958	0,96	Dettes minimes
L/2015629	1,33	Dettes minimes
L/2012801	2,25	Dettes minimes
L/2019456	18,06	Dettes minimes
L/2018313	46,59	CI OR du 16/06/2025
L/2007052	60,00	Dettes minimes
L/2007178	70,26	Dettes minimes
L/2017384	74,24	DCD, règlement partiel actifs insuffisants
L/8605013	128,06	CI OR du 04/12/2025
L/2013478	140,18	CI OR du 27/01/2026
L/2012169	151,35	CI OR du 03/02/2026

L/2016749	178,44	DCD, renonciation des ayants-droits
L/2006643	197,78	Dettes prescrites
L/2019132	201,61	DCD, règlement partiel des Domaines, pas d'actifs suffisants
L/2011704	237,45	CI OR du 11/12/2025
L/9411058	323,57	CI OR du 19/12/2025
L/2015140	521,47	Deb introuvable, CI OR du 03/12/2025
L/2012736	552,72	DCD, renonciation à succession
L/2014082	830,00	CI OR du 04/12/2025
L/2011995	830,66	DCD, règlement partiel actifs insuffisants
L/8107003	874,03	Annulation de la dette validée par la Direction le 17/12/2025
L/2007952	1 132,40	DCD géré par les Domaines, actifs insuffisants, clôture dossier le 25/09/2025
L/2017601	1 329,68	DCD, règlement partiel actifs insuffisants
L/2001583	1 790,65	DCD, renonciation à succession
L/2017871	1 951,28	DCD, règlement partiel des Domaines, pas d'actifs suffisants
L/2004412	1 992,22	Ressources insuffisantes, CI OR du 19/02/2026
L/2016175	2 202,16	DCD, règlement partiel, clôture dossier succession 13/08/2025
L/2018348	2 962,90	Jgt clôture LJ pour insuffisance d'actifs du 18/02/2026
L/2015646	4 512,99	DCD, insuffisance d'actifs
L/2007817	5 244,31	CI OR du 19/12/2025
L/7908002	5 896,98	Dossier de succession clôturé
L/2015958	6 338,71	CI OR du 05/02/2026
L/2010624	6 966,13	DCD, absence d'actifs
L/2008743	7 369,94	CI OR du 02/04/2026
L/2012059	7 904,35	CI OR du 16/06/2025
L/2013351	8 637,65	Liquidation judiciaire jugement du 28/01/2025
L/2011801	10 903,40	Jgt clôture LJ pour insuffisance d'actifs du 13/11/2018, radiation TC du 06/12/2018
L/2012960	12 713,92	CI OR du 25/02/2026
L/2015396	15 428,81	CI OR du 05/02/2026
TOTAL	110 720,00 €	

CI OR = Certificat d'irrecouvrabilité par Océan Recouvrement

Pour mémoire :

- Les non-valeurs 2024 s'élevaient à au total à 258 212,13 €.
- Les non-valeurs 2025 s'élevaient à 180 307,71 €.

Pour mémoire également, l'Office avait décidé de passer en non-valeurs les dossiers inférieurs à 120 €, les dettes prescrites depuis plus de 5 ans et dont le recouvrement était impossible, les dettes des locataires partis ayant des ressources non saisissables (RSA, AAH, prestations familiales...).

Les 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 29 117,17 € au cours de ces 6 dernières années. Le service recouvrement est attentif aux situations de retour à meilleure fortune.

RECouvreMENT SUR CRÉANCES ADMISES EN NON-VALEUR

PÉRIODE	ADMISSION NON-VALEUR	RECouvreMENT sur Non-Valeur
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	7 170,36
2025	180 307,71	5 306,70
2026	110 720	2 608,25
	1 632 357,03	29 117,17

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- Autoriser le Directeur Général ou la Présidente à présenter au bureau les dossiers d'admission en non-valeur.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

Délibération n° 3 :

LA ROCHELLE – CAP ROSCELLA (315-02) - Acquisition de 6 logements en BRS - Réalisation des emprunts BRS

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière 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'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;

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 Émile 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 ;

Vu la délibération n° 7 du Bureau de l'Office en date du 18 décembre 2024 validant les prix de vente des BRS de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements dans son opération située rue Émile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA » ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office n° 3 en date du 9 juillet 2025 autorisant la commercialisation de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue Émile Normandin à LA ROCHELLE, intitulée « CAP ROSCELLA » ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA des 6 logements BRS en date du 25 mars 2026 ;

Exposé des motifs

L'acte d'acquisition des logements BRS a été signé le 25/03/2026 au prix convenu.

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

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5 %	%
Charge foncière	146 234 €	100 %
Total	146 234 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêt CDC GAIA	118 922 €	81 %
Prêt Action Logement	20 000 €	14 %
Fonds propres	7 312 €	5 %
Total	146 234 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 6 logements en BRS, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne pour un montant total de **118 922 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	Prêt OFS GAIA Long Terme
Montant du prêt	118 922 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
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 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>
Typologie Gissler	1A

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer seul les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.

Délibération n° 4 :

PÉRIGNY - FIEF DE BEAUVAIS (305-01) - Acquisition parcelle - Réalisation de l'emprunt GAIA

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 de l'Office n° 6 en date du 18 avril 2025 autorisant l'acquisition de la parcelle AK n° 176 ;

Vu l'acte d'acquisition de la parcelle en date du 28/01/2026 ;

Exposé des motifs

Le 18 avril 2025, le Bureau de l'Office a autorisé l'acquisition de la parcelle AK n°176 localisée sur la commune de PÉRIGNY. Ce foncier s'intègre dans le projet d'aménagement projeté par la SAS Fief de Beauvais constituée par l'Office, Bouygues Immobilier et CISN.

Cette parcelle est destinée à accueillir une opération de construction conforme aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comprenant à terme minimum 25 % de logements locatifs sociaux.

Il a été décidé de recourir à un prêt GAIA Habitat Social Court Terme proposé par la Caisse des Dépôts pour le portage financier de ce foncier, afin de limiter l'impact de cette acquisition sur la trésorerie de l'Office.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 404 770 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	Prêt GAIA Habitat Social Court Terme
Montant du prêt	404 770 €
- Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	3 mois 10 ans, dont 188 mois de différé d'amortissement
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalités de révision	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité des échéances	0 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>

Délibération

La Présidente demande aux membres du 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.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.

Délibération n° 5 :

ANGOULINS-SUR-MER – ARPÈGE (288-02) – Acquisition de 7 logements en BRS – Réalisation des emprunts BRS

Date de convocation : 20 mars 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	6	Suffrages exprimés	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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;

Vu la délibération n°9 du Bureau de l'Office en date du 18 décembre 2024 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPÈGE ».

Vu la délibération du Bureau de l'Office en date du 18 juin 2025 validant l'actualisation du bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPÈGE ».

Vu le contrat de réservation BRS signé le 29/09/2025 ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office n°4 en date du 9 juillet 2025 autorisant la commercialisation de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans son opération située rue de Bel Air à ANGOULINS, intitulée « ARPÈGE ».

Vu l'acte d'acquisition en VEFA de 7 BRS en date du 07/05/2026.

Exposé des motifs

L'acte d'acquisition des logements BRS a été signé le 7 mai 2026 au prix convenu.

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

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5 %	%
Charge foncière	505 096 €	100 %
Total	505 096 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC	%
Subvention foncière commune d'Angoulins	310 000 €	61 %
Prêt CDC GAIA	99 841 €	20%
Prêt Action Logement	70 000 €	14 %
Fonds propres	25 255 €	5 %
Total	505 096 €	100 %

Pour le financement de cette opération d'acquisition de 7 logements en BRS, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne pour un montant total de **99 841 €** dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	Prêt OFS GAIA Long Terme
Montant du prêt	99 841 €
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% <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>
Typologie Gissler	1A

Délibération

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

- poursuivre l'opération,
- signer seul les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds,
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération,
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 9 h la séance du Bureau.



La Présidente,

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

Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 8 juillet 2026

Sous la présidence de **Monsieur MILHIET Frédéric**, Président

Autres membres présents :

M. GRY Alain, personne qualifiée et vice-président
Mme GILLE Béranère, personne qualifiée
Mme GRUAU Françoise, personne qualifiée
Mme JOUSSELLIN Pascale, personne qualifiée
M. RICHARD Thierry, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 2 :

Ventes de patrimoine - Validation des prix 2026

Date de convocation : 12 juin 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 12 juin 2026 télétransmise le 22 juin 2026 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

Le Président expose que, conformément aux objectifs du plan de vente validé par la Convention d'Utilité Sociale conclue entre l'État 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 sixième session de vente 2026, un pavillon occupé, situé au 5 rue Jean Effel, La Rochelle, dont l'estimation a été réalisée à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 25 % est appliquée.

Ce logement a fait l'objet d'une estimation dont le montant est présenté dans le tableau ci-dessous.

PROGRAMME	MODULE	ADRESSE	ESTIMATION PRIX MARCHÉ ACTUEL (biens similaires)	PRIX DE VENTE
77 – Lavoisier	450305	5 rue Jean Effel	396 319 €	297 000 €

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

❖ **Annexe** : Évaluation 5 rue Jean Effel

Délibération

Le Président demande aux membres du Bureau de :

- Fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- 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, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 8 juillet 2026

LE PRÉSIDENT
Frédéric MILNIET

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



Maison 5 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle 77 / LAVOISIER- Logement occupé

Secteur	LES MINIMES	Etage	Oui
Module	450305	Année de construction	1994
Type	T4	Surface habitable	77 m2
Cave	-	Exposition	Est-Ouest
Stationnement	Oui	DPE	D
Balcon - Terrasse	Oui	Jardin	129 m²

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

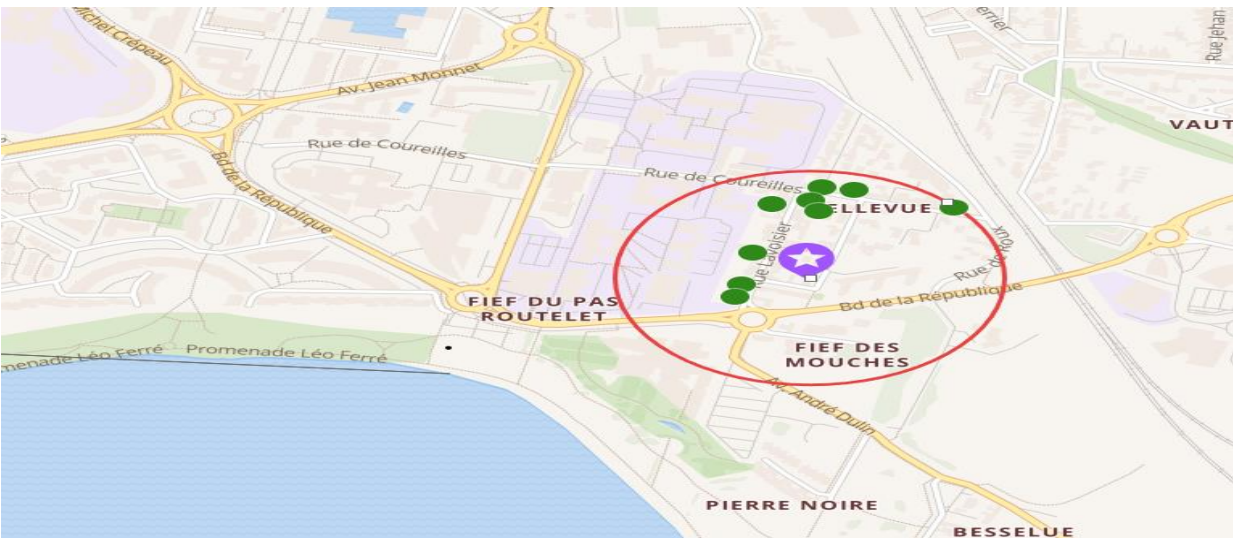


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

ID de l'opération	Type de bien	Nb pièces	Date de mutation	Surface (m²)	Prix de vente (€)	Adresse
2024-187343	Maison	4	06/12/2024	80	800000	28 RUE LAVOISIER
2024-183930	Maison	4	05/09/2024	83	367000	211 RUE DE COUREILLES
2024-180208	Maison	4	15/05/2024	85	350969	191 T RUE DE COUREILLES
2022-236745	Maison	4	20/01/2022	105	465000	197 RUE DE COUREILLES
2021-251041	Maison	2	29/12/2021	60	302000	18 RUE LAVOISIER

La valeur du marché privé pour les logements de type IV dans le secteur est de 5 147€/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type IV en vente dans un rayon de 500 m.

Module

Biens en vente

4 biens en vente

Vente Maison/villa 4 pièces

95 m² 4 p. 5136 €/m²

T4 MAISON DPE D

488 000 €

ce mois

Maison type 3 hors copropriété avec extéri...

44 m² 3 p. 5727 €/m²

T3 MAISON DPE D

252 000 €

ce mois

Maison loft

98 m² 4 p. 3555 €/m²

T4 MAISON DPE F

348 400 €

3 mois

A VENDRE LES MINIMES ENSEMBLE IMMO...

87 m² 3 p. 4212 €/m²

T3 MAISON DPE E

366 500 €

9 mois

Taux correctif

Le prix estimé : 396 319 € soit 5 147€/m²

Prix minoré de 25 % : 297 239 € arrondi à 297 000 € soit 3857 €/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 297 000 €

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 8 juillet 2026

Sous la présidence de **Monsieur MILHIET Frédéric**, Président

Autres membres présents :

M. **GRY Alain**, personne qualifiée et vice-président
Mme **GILLE Bérangère**, personne qualifiée
Mme **GRUAU Françoise**, personne qualifiée
Mme **JOUSSELLIN Pascale**, personne qualifiée
M. **RICHARD Thierry**, personne qualifiée
M. **CANTIN Jean-Dominique**, représentant des locataires

Délibération n° 3 :

AYTRÉ, rue d'Yser - Acquisition en VEFA de 7 LLS (358-01), 5 LLI (358-02) et 4 BRS (358-03)

Date de convocation : 12 juin 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH 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 12 juin 2026 télétransmise le 22 juin 2026 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R.421-16 4° ;

Vu l'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;

Exposé des motifs

La société immobilière VIMO a proposé à l'Office d'acquérir 7 logements locatifs sociaux, 5 logements locatifs intermédiaires et 4 logements en Bail Réel Solidaires (BRS) en VEFA dans son opération située rue d'Yser à AYTRÉ.

Cette opération est prévue à la programmation 2026. Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

Pour les 7 LLS, la surface habitable totale prévisionnelle est de 404,80 m² pour une surface utile de 411,80 m² avec 7 parkings en surface.

Pour les 5 LLI, la surface habitable totale prévisionnelle est de 410 m² pour une surface utile de 410 m² avec 5 parkings en surface.

Pour les 4 BRS, la surface habitable totale prévisionnelle s'élève à 253 m² pour une surface utile de 286 m² avec 4 parkings en surface.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	LLI	BRS	Total
T2		2	1		1	4
T3	2	1			2	5
T4	1			5	1	7
Total	3	3	1	5	4	16

Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements locatifs sociaux avec stationnement en surface est de 2 629 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 064 219,20 € HT pour une SH de 404,80 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 5 logements locatifs intermédiaires avec stationnement en surface est de 3 000 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 230 000 € HT pour une SH de 410 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 4 logements BRS avec stationnement en surface est de 2 700 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 683 100 € HT pour une SH de 253 m².

PARTIE LLS

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	403 497 €	34 %
Travaux	749 351 €	62 %
Honoraires et imprévus	51 002 €	4 %
Total	1 203 851 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention État PLAI (8 800 €/logt)	26 400 €	2 %
Subvention État PLAI adapté (20 000 €/logt)	20 000 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 €/logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	51 000 €	7 %
Subvention CDA PLAI minoré (3 000 €/logt PLAI)	3 000 €	
Subvention CDA convention d'objectifs (5 000 €/logt)	35 000 €	
Prêts CDC (40 ans)	513 915 €	43 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	373 968 €	31 %
Fonds propres	180 578 €	15 %
Total	1 203 851 €	100 %

PARTIE LLI

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	473 550 €	34 %
Travaux	879 450 €	63 %
Honoraires et imprévus	46 125 €	3 %
Total	1 399 125 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC %	%
Prêts CDC (35 ans)	687 562 €	49 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	489 694 €	35 %
Prêt Action Logement	12 000 €	1 %
Fonds propres	209 869 €	15 %
Total	1 399 125 €	100 %

PARTIE BRS

À la suite de l'adoption du règlement d'intervention Habitat de la CDA concernant les logements en accession, l'Office souhaite s'engager dans la production de logements BRS intermédiaires et BRS PLUS (logements répondants à des prix de vente inférieurs au plafond réglementaire et à destination de ménages à faibles ressources).

L'équilibre financier des opérations sera préservé grâce à l'obtention d'une subvention de la CDA pour les logements commercialisés sous les plafonds BRS intermédiaires et BRS PLUS.

La subvention de la CDA mobilisable pour cette opération est de 27 830 € maximum et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour les 4 logements.

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 423 €/m² de SU. Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

En conséquence le Président propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente actualisé des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
A9	T3	64,00	73,00	2 871 €	183 725 €	189 000 €
A10	T3	64,00	73,00	2 871 €	183 725 €	189 000 €
B1	T4	80,00	86,00	2 747 €	219 725 €	225 000 €
A8	T2	45,00	54,00	2 994 €	134 725 €	140 000 €

Le Président propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1,50 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix au m ² de SHAB (€)	Redevance foncière
A9	T3	64,00	73,00	1,50	96 €
A10	T3	64,00	73,00	1,50	96 €
B1	T4	80,00	86,00	1,50	120 €
A8	T2	45,00	54,00	1,50	67,50 €

Le prix de revient OFS partie bâti est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5%	%
Acquisition VEFA	614 732 €	89 %
Honoraires et imprévus	39 261 €	6 %
Frais de commercialisation	37 150 €	5 %
Total	691 143 €	100 %

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5%	%
Charge foncière	105 939 €	100 %
Total	105 939 €	100 %



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC 5,5%	%
Prêt CDC GAIA	100 642 €	95 %
Fonds propres	5 297 €	5 %
Total	105 939 €	100 %

Délibération

Le Président demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats de réservation VEFA et les actes d'acquisition des logements au prix au m² indiqué sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- signer les contrats préliminaires BRS des logements aux prix établis ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 8 juillet 2026

LE PRÉSIDENT
Frédéric MILHIET

AYTRÉ, rue d'Yser

ANNEXE 1

ÉQUILIBRE PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION LLS

ANNEE	Total emprunt	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total charges d'exploita tion	Total des charges	Loyers	Autres recettes (jardins, parkings)	Total recettes brutes	Vacance	RLS logements	Impayés	Total recettes nettes	Résultat annuel	Résultat cumulé
2028	22 370	5 243			5 243	27 613	39 539	1 340	40 879	736	1 898	818	37 428	9 815	9 815
2029	33 219	5 348			5 348	38 567	40 329	1 363	41 693	750	1 936	834	38 173	-394	9 420
2030	33 219	5 455			5 455	38 674	41 136	1 386	42 522	765	1 975	850	38 932	258	9 679
2031	33 219	5 564			5 564	38 783	41 959	1 410	43 369	781	2 014	867	39 707	924	10 603
2032	33 219	5 675			5 675	38 894	42 798	1 434	44 232	796	2 054	885	40 497	1 603	12 206
2033	33 219	5 789		3 522	9 311	42 529	43 654	1 458	45 112	812	2 095	902	41 303	-1 227	10 979
2034	33 219	5 904		3 592	9 497	42 716	44 527	1 483	46 010	828	2 137	920	42 124	-591	10 388
2035	33 219	6 023		3 664	9 687	42 905	45 417	1 508	46 926	845	2 180	939	42 963	57	10 445
2036	33 219	6 143		3 737	9 880	43 099	46 326	1 534	47 860	861	2 224	957	43 817	718	11 163
2037	33 219	6 266		3 812	10 078	43 297	47 252	1 560	48 812	879	2 268	976	44 689	1 393	12 556
2038	33 219	6 391		3 888	10 280	43 498	48 197	1 587	49 784	896	2 313	996	45 579	2 080	14 636
2039	33 219	6 519		3 966	10 485	43 704	49 161	1 614	50 775	914	2 360	1 015	46 486	2 782	17 418
2040	33 219	6 649		4 046	10 695	43 914	50 145	1 641	51 786	932	2 407	1 036	47 411	3 497	20 915
2041	33 219	6 782		4 126	10 909	44 128	51 147	1 669	52 816	951	2 455	1 056	48 354	4 227	25 141
2042	33 219	6 918		4 209	11 127	44 346	52 170	1 697	53 868	970	2 504	1 077	49 316	4 971	30 112
2043	33 219	7 056		4 293	11 350	44 568	53 214	1 726	54 940	989	2 554	1 099	50 298	5 730	35 842
2044	33 219	7 198		4 379	11 577	44 795	54 278	1 755	56 034	1 009	2 605	1 121	51 299	6 504	42 345
2045	33 219	7 341		4 467	11 808	45 027	55 364	1 785	57 149	1 029	2 657	1 143	52 320	7 293	49 638
2046	33 219	7 488		4 556	12 044	45 263	56 471	1 816	58 287	1 049	2 711	1 166	53 361	8 098	57 736
2047	33 219	7 638		4 647	12 285	45 504	57 600	1 846	59 447	1 070	2 765	1 189	54 423	8 919	66 655
2048	33 219	7 791		4 740	12 531	45 750	58 752	1 878	60 630	1 091	2 820	1 213	55 506	9 757	76 412
2049	33 219	7 947		4 835	12 781	46 000	59 927	1 910	61 837	1 113	2 877	1 237	56 611	10 611	87 023
2050	33 219	8 106		4 931	13 037	46 256	61 126	1 942	63 068	1 135	2 934	1 261	57 738	11 482	98 504
2051	33 219	8 268		5 030	13 298	46 517	62 348	1 975	64 324	1 158	2 993	1 286	58 887	12 370	110 875
2052	33 219	8 433		5 131	13 564	46 782	63 595	2 009	65 604	1 181	3 053	1 312	60 059	13 276	124 151
2053	33 219	8 602	8 639	5 233	22 474	55 692	64 867	2 043	66 910	1 204	3 114	1 338	61 254	5 562	129 713
2054	33 219	8 774	8 811	5 338	22 923	56 142	66 165	2 078	68 242	1 228	3 176	1 365	62 473	6 332	136 044
2055	33 219	8 949	8 988	5 445	23 381	56 600	67 488	2 113	69 601	1 253	3 239	1 392	63 717	7 117	143 161
2056	33 219	9 128	9 167	5 554	23 849	57 068	68 838	2 149	70 987	1 278	3 304	1 420	64 985	7 917	151 078
2057	33 219	9 311	9 351	5 665	24 326	57 545	70 214	2 186	72 400	1 303	3 370	1 448	66 279	8 734	159 811
2058	33 219	9 497	9 538	5 778	24 813	58 031	71 619	2 223	73 841	1 329	3 438	1 477	67 598	9 566	169 378
2059	33 219	9 687	9 728	5 894	25 309	58 528	73 051	2 260	75 312	1 356	3 506	1 506	68 943	10 416	179 793
2060	33 219	9 881	9 923	6 011	25 815	59 034	74 512	2 299	76 811	1 383	3 577	1 536	70 316	11 282	191 075
2061	33 219	10 078	10 121	6 132	26 331	59 550	76 002	2 338	78 340	1 410	3 648	1 567	71 715	12 165	203 240
2062	33 219	10 280	10 324	6 254	26 858	60 077	77 522	2 378	79 900	1 438	3 721	1 598	73 143	13 066	216 307
2063	33 219	10 485	10 530	6 379	27 395	60 614	79 073	2 418	81 491	1 467	3 795	1 630	74 599	13 985	230 292
2064	33 219	10 695	10 741	6 507	27 943	61 162	80 654	2 459	83 114	1 496	3 871	1 662	76 084	14 922	245 214
2065	33 219	10 909	10 956	6 637	28 502	61 721	82 267	2 501	84 769	1 526	3 949	1 695	77 598	15 878	261 091
2066	33 219	11 127	11 175	6 770	29 072	62 291	83 913	2 544	86 456	1 556	4 028	1 729	79 143	16 853	277 944
2067	33 219	11 350	11 398	6 905	29 653	62 872	85 591	2 587	88 178	1 587	4 108	1 764	80 719	17 847	295 791
2068	12 869	11 577	11 626	7 043	30 246	43 115	87 303	2 631	89 934	1 619	4 191	1 799	82 326	39 211	335 001
2069	12 869	11 808	11 859	7 184	30 851	43 720	89 049	2 676	91 724	1 651	4 274	1 834	83 965	40 245	375 246
2070	12 869	12 044	12 096	7 328	31 468	44 337	90 830	2 721	93 551	1 684	4 360	1 871	85 636	41 299	416 545
2071	12 869	12 285	12 338	7 474	32 098	44 966	92 647	2 767	95 414	1 717	4 447	1 908	87 341	42 375	458 920
2072	12 869	12 531	12 585	7 624	32 740	45 608	94 499	2 814	97 314	1 752	4 536	1 946	89 080	43 472	502 391
2073	12 869	12 782	12 836	7 776	33 395	46 263	96 389	2 862	99 252	1 787	4 627	1 985	90 853	44 590	546 981
2074	12 869	13 037	13 093	7 932	34 062	46 931	98 317	2 911	101 228	1 822	4 719	2 025	92 662	45 731	592 712
2075	12 869	13 298	13 355	8 091	34 744	47 612	100 284	2 960	103 244	1 858	4 814	2 065	94 507	46 895	639 607
2076	12 869	13 564	13 622	8 252	35 439	48 307	102 289	3 011	105 300	1 895	4 910	2 106	96 389	48 081	687 689
2077	12 869	13 835	13 895	8 417	36 147	49 016	104 335	3 062	107 397	1 933	5 008	2 148	98 308	49 292	736 980
2078		49 893	48 650	30 591	129 135	129 135	381 313	10 593	391 906	5 879		5 879	380 149	251 014	987 995
2079		50 891	49 623	31 050	131 565	131 565	388 939	10 805	399 744	5 996		5 996	387 752	256 188	1 244 182
2080		51 909	50 616	31 516	134 041	134 041	396 718	11 021	407 739	6 116		6 116	395 507	261 467	1 505 649
2081		52 947	51 628	31 989	136 564	136 564	404 652	11 242	415 894	6 238		6 238	403 417	266 853	1 772 502
2082		54 006	52 661	32 469	139 135	139 135	412 745	11 467	424 212	6 363		6 363	411 486	272 350	2 044 852
2083		55 086	53 714	32 956	141 756	141 756	421 000	11 696	432 696	6 490		6 490	419 715	277 960	2 322 812

ANNEXE 2

LOYERS PRÉVISIONNELS DES LOGEMENTS LLS

Désignation	Programme	Nbre	Type	SHAB réelle	Annexes réelles	Surface Utile	Loyer /m2 SU	TOTAL
A1	VEFA_PLAI_COLL	1	T3	60,40	0,00	60,40	6,96	420,38
A2	VEFA_PLAI_COLL	1	T2	45,00	0,00	45,00	6,26	281,70
A3	VEFA_PLAI_COLL	1	T2	45,00	0,00	45,00	6,96	313,20
A4	VEFA_PLUS_COLL	1	T3	64,00	0,00	64,00	7,18	459,52
A5	VEFA_PLUS_COLL	1	T3	64,00	0,00	64,00	7,18	459,52
A6	VEFA_PLUS_COLL	1	T4	80,40	8,00	84,40	7,18	605,99
A7	VEFA_PLS_COLL	1	T2	46,00	6,00	49,00	12,79	626,71
VEFA_PLAI_COLL		3		150,40	0,00	150,40	6,75	1 015,28
VEFA_PLUS_COLL		3		208,40	8,00	212,40	7,18	1 525,03
VEFA_PLS_COLL		1		46,00	6,00	49,00	12,79	626,71
Opération		7		404,80	14,00	411,80	7,69	3 167,03

Type d'accessoire	Programme	Nbre de lot	Loyer de référence	Loyer en €/mois
Parking en surface	VEFA_PLAI_COLL	3	8,00	24,00
Jardins	VEFA_PLAI_COLL	3	5,00	15,00
Parking en surface	VEFA_PLUS_COLL	3	13,00	39,00
Jardins	VEFA_PLUS_COLL	1	13,00	13,00
Parking en surface	VEFA_PLS_COLL	1	17,00	17,00
VEFA_PLAI_COLL		6	13,00	39,00
VEFA_PLUS_COLL		4	26,00	52,00
VEFA_PLS_COLL		1	17,00	17,00
Opération		11	0,00	108,00

ANNEXE 3

ÉQUILIBRE PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION LLI

ANNEE	Total des charges	Emprunt Principal	Emprunt Complémentaire	Total emprunt	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total charges d'exploitation	Total recettes nettes	Logements	Impayés logements et accessoires	Vacants logements et accessoires	Résultat annuel	Résultat cumulé
2028	60 540	36 917	20 502	57 419	3 121			3 121	55 530	58 183	1 396	1 257	-5 010	-5 010
2029	61 655	36 917	20 918	57 835	3 820			3 820	68 510	71 216	1 424	1 282	6 855	1 846
2030	61 731	36 917	20 918	57 835	3 896			3 896	69 880	72 641	1 453	1 308	8 149	9 995
2031	61 809	36 917	20 918	57 835	3 974			3 974	71 278	74 094	1 482	1 334	9 469	19 464
2032	61 889	36 917	20 918	57 835	4 054			4 054	72 704	75 575	1 512	1 360	10 815	30 279
2033	64 485	36 917	20 918	57 835	4 135		2 516	6 650	74 158	77 087	1 542	1 388	9 672	39 951
2034	64 618	36 917	20 918	57 835	4 217		2 566	6 783	75 641	78 629	1 573	1 415	11 022	50 973
2035	64 754	36 917	20 918	57 835	4 302		2 617	6 919	77 154	80 201	1 604	1 444	12 400	63 373
2036	64 892	36 917	20 918	57 835	4 388		2 670	7 057	78 697	81 805	1 636	1 472	13 804	77 177
2037	65 033	36 917	20 918	57 835	4 476		2 723	7 199	80 271	83 441	1 669	1 502	15 237	92 415
2038	65 177	36 917	20 918	57 835	4 565		2 777	7 343	81 876	85 110	1 702	1 532	16 699	109 113
2039	65 324	36 917	20 918	57 835	4 656		2 833	7 489	83 514	86 812	1 736	1 563	18 189	127 302
2040	65 474	36 917	20 918	57 835	4 750		2 890	7 639	85 184	88 549	1 771	1 594	19 710	147 012
2041	65 627	36 917	20 918	57 835	4 845		2 947	7 792	86 887	90 320	1 806	1 626	21 261	168 273
2042	65 783	36 917	20 918	57 835	4 941		3 006	7 948	88 625	92 126	1 843	1 658	22 842	191 115
2043	65 942	36 917	20 918	57 835	5 040		3 067	8 107	90 398	93 969	1 879	1 691	24 456	215 571
2044	66 104	36 917	20 918	57 835	5 141		3 128	8 269	92 206	95 848	1 917	1 725	26 102	241 673
2045	66 269	36 917	20 918	57 835	5 244		3 190	8 434	94 050	97 765	1 955	1 760	27 781	269 454
2046	66 438	36 917	20 918	57 835	5 349		3 254	8 603	95 931	99 720	1 994	1 795	29 493	298 946
2047	66 610	36 917	20 918	57 835	5 456		3 319	8 775	97 849	101 715	2 034	1 831	31 239	330 186
2048	72 374	36 917	20 918	57 835	5 565	5 589	3 386	14 539	99 806	103 749	2 075	1 867	27 432	357 618
2049	72 665	36 917	20 918	57 835	5 676	5 700	3 453	14 830	101 803	105 824	2 116	1 905	29 138	386 756
2050	72 962	36 917	20 918	57 835	5 790	5 815	3 522	15 127	103 839	107 940	2 159	1 943	30 877	417 633
2051	73 264	36 917	20 918	57 835	5 905	5 931	3 593	15 429	105 915	110 099	2 202	1 982	32 651	450 284
2052	73 573	36 917	20 918	57 835	6 024	6 049	3 665	15 738	108 034	112 301	2 246	2 021	34 461	484 745
2053	73 887	36 917	20 918	57 835	6 144	6 170	3 738	16 053	110 194	114 547	2 291	2 062	36 307	521 052
2054	74 208	36 917	20 918	57 835	6 267	6 294	3 813	16 374	112 398	116 838	2 337	2 103	38 190	559 242
2055	74 536	36 917	20 918	57 835	6 392	6 420	3 889	16 701	114 646	119 175	2 383	2 145	40 110	599 352
2056	74 870	36 917	20 918	57 835	6 520	6 548	3 967	17 035	116 939	121 558	2 431	2 188	42 069	641 421
2057	75 211	36 917	20 918	57 835	6 651	6 679	4 046	17 376	119 278	123 989	2 480	2 232	44 067	685 488
2058	38 641		20 918	20 918	6 784	6 813	4 127	17 723	121 663	126 469	2 529	2 276	83 022	768 510
2059	38 580		20 502	20 502	6 919	6 949	4 210	18 078	124 097	128 999	2 580	2 322	85 517	854 027
2060	38 942		20 502	20 502	7 058	7 088	4 294	18 439	126 579	131 579	2 632	2 368	87 637	941 664
2061	39 311		20 502	20 502	7 199	7 230	4 380	18 808	129 110	134 210	2 684	2 416	89 800	1 031 463
2062	39 687		20 502	20 502	7 343	7 374	4 467	19 184	131 692	136 894	2 738	2 464	92 006	1 123 469
2063	40 070		20 502	20 502	7 490	7 522	4 557	19 568	134 326	139 632	2 793	2 513	94 256	1 217 725
2064	40 462		20 502	20 502	7 639	7 672	4 648	19 959	137 013	142 425	2 848	2 564	96 551	1 314 276
2065	40 861		20 502	20 502	7 792	7 826	4 741	20 359	139 753	145 273	2 905	2 615	98 892	1 413 168
2066	41 268		20 502	20 502	7 948	7 982	4 836	20 766	142 548	148 179	2 964	2 667	101 280	1 514 448
2067	41 683		20 502	20 502	8 107	8 142	4 932	21 181	145 399	151 142	3 023	2 721	103 716	1 618 164
2068	42 107		20 502	20 502	8 269	8 305	5 031	21 605	148 307	154 165	3 083	2 775	106 200	1 724 364
2069	42 539		20 502	20 502	8 434	8 471	5 132	22 037	151 273	157 249	3 145	2 830	108 734	1 833 098
2070	42 980		20 502	20 502	8 603	8 640	5 234	22 477	154 299	160 394	3 208	2 887	111 319	1 944 417
2071	43 429		20 502	20 502	8 775	8 813	5 339	22 927	157 385	163 601	3 272	2 945	113 955	2 058 372
2072	43 888		20 502	20 502	8 951	8 989	5 446	23 386	160 532	166 873	3 337	3 004	116 644	2 175 016
2073	44 356		20 502	20 502	9 130	9 169	5 555	23 853	163 743	170 211	3 404	3 064	119 387	2 294 404
2074	44 833		20 502	20 502	9 312	9 352	5 666	24 330	167 018	173 615	3 472	3 125	122 185	2 416 589
2075	45 319		20 502	20 502	9 499	9 539	5 779	24 817	170 358	177 087	3 542	3 188	125 039	2 541 628
2076	45 816		20 502	20 502	9 689	9 730	5 895	25 313	173 765	180 629	3 613	3 251	127 950	2 669 577
2077	46 322		20 502	20 502	9 882	9 925	6 012	25 820	177 241	184 242	3 685	3 316	130 919	2 800 496

ANNEXE 4

LOYERS PRÉVISIONNELS DES LOGEMENTS LLI

Désignation	Programme	Nbre	Type	SHAB réelle	Surface Utile	LMzone en €/m2 SU	Date de valeur de LMzone	Coefficient de structure	LMbase en €/m2 SU	LRet /m2 SU avec modul	TOTAL
B2	VEFA_PLI_COLL	1	T4	80,00	80,00	14,64	01/01/2026	0,9400	13,76	13,76	1 100,80
C1	VEFA_PLI_COLL	1	T4	80,00	80,00	14,64	01/01/2026	0,9400	13,76	13,76	1 100,80
C2	VEFA_PLI_COLL	1	T4	80,00	80,00	14,64	01/01/2026	0,9400	13,76	13,76	1 100,80
D1	VEFA_PLI_COLL	1	T4	85,00	85,00	14,64	01/01/2026	0,9200	13,47	13,47	1 144,95
D2	VEFA_PLI_COLL	1	T4	85,00	85,00	14,64	01/01/2026	0,9200	13,47	13,47	1 144,95
PLI_COLL		5		410,00	410,00	14,64		0,9200	13,64	13,64	5 592,30
Opération		5		410,00	410,00	0,00		0,0000	13,64	13,64	5 592,30



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 8 juillet 2026

Sous la présidence de **Monsieur MILHIET Frédéric**, Président

Autres membres présents :

M. **GRY Alain**, personne qualifiée et vice-président
Mme **GILLE Bérangère**, personne qualifiée
Mme **GRUAU Françoise**, personne qualifiée
Mme **JOUSSELLIN Pascale**, personne qualifiée
M. **RICHARD Thierry**, personne qualifiée
M. **CANTIN Jean-Dominique**, représentant des locataires

Délibération n° 4 :

LA ROCHELLE - RUE DES JARS (HYPHEN) - Acquisition en VEFA - Actualisation du bilan et mise à jour des prix de commercialisation 7 BRS (353-02)

Date de convocation : 12 juin 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 12 juin 2026 télétransmise le 22 juin 2026 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R.421-16 4° ;

Vu l'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;

Vu la délibération du Bureau de l'Office n°6 en date du 26 février 2026 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 BRS dans l'opération HYPHEN située rue des Jars à LA ROCHELLE ;

Vu le contrat de réservation VEFA signé le 11 juin 2026 ;

Exposé des motifs

EDOUARD DENIS a proposé à l'Office d'acquérir 6 logements locatifs sociaux et 7 BRS collectifs en VEFA dans son opération HYPHEN située rue des Jars à LA ROCHELLE.

Le contrat de réservation des logements a été signé le 11 juin 2026 au prix au m² convenu. Les surfaces des logements ayant évolué, une mise à jour des prix de commercialisation est nécessaire.

La surface habitable totale des 7 logements BRS est de 379,42 m² pour une surface utile de 439,15 m². Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements BRS est de 3 100 €/m² de Surface habitable. Soit un montant total de 1 228 702 € HT pour une Surface Habitable de 379,42 m² et 7 parkings en surface.

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 423 €/m² de SU. Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

Suite à l'adoption du règlement d'intervention Habitat de la CDA concernant les logements en accession, l'Office souhaite s'engager dans la production de logements BRS intermédiaires et BRS PLUS (logements répondants à des prix de vente inférieurs au plafond réglementaire et à destination de ménages à faibles ressources).

L'équilibre financier des opérations sera préservé grâce à l'obtention d'une subvention de la CDA pour les logements commercialisés sous les plafonds BRS intermédiaires et BRS PLUS.

La subvention de la CDA mobilisable pour cette opération est estimée à 21 923 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 3 logements.

En conséquence, le Président propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente actualisé des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
1001	T2	46,25	52,25	3 379 €	156 288 €	164 200 €
1002 (intermédiaire)	T3	65,09	71,09	3 089 €	201 088 €	209 000 €
1003	T2	43,96	53,35	3 312 €	145 588 €	153 500 €
1103 (Intermédiaire)	T3	69,00	78,84	3 153 €	217 588 €	225 500 €
1102 (Intermédiaire)	T3	65,21	75,22	3 176 €	207 088 €	215 000 €
1105	T2	41,79	51,28	3 388 €	141 588 €	149 500 €
1108	T2	48,12	57,12	3 483 €	167 588 €	175 500 €

Le Président propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1,50 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m² de SHAB (€)	Redevance foncière
1001	T2	46,25	52,25	1,50	69,38 €
1002 (intermédiaire)	T3	65,09	71,09	1,50	97,64 €
1003	T2	43,96	53,35	1,50	65,94 €
1103 (Intermédiaire)	T3	69,00	78,84	1,50	103,50 €
1102 (Intermédiaire)	T3	65,21	75,22	1,50	97,82 €
1105	T2	41,79	51,28	1,50	62,69 €
1108	T2	48,12	57,12	1,50	72,18 €

Le prix de revient OFS partie bâti est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5%	%
Acquisition VEFA	1 118 212 €	90 %
Honoraires	61 398 €	5 %
Frais de commercialisation	64 610 €	5 %
Total	1 244 220 €	100 %

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5%	%
Charge foncière	179 870 €	100 %
Total	179 870 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5,5%	%
Prêt CDC GAIA	152 890 €	95 %
Fonds propres	26 980 €	5 %
Total	179 870 €	100 %

Délibération

Le Président demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats préliminaires BRS des logements aux prix établis ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 8 juillet 2026

LE PRÉSIDENT
Frédéric MILHIET



DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 8 juillet 2026

Sous la présidence de **Monsieur MILHIET Frédéric**, Président

Autres membres présents :

M. GRY Alain, personne qualifiée et vice-président
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
Mme GRUAU Françoise, personne qualifiée
Mme JOUSSELLIN Pascale, personne qualifiée
M. RICHARD Thierry, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 5 :

ANGOULINS - anciens logements SEMIS - Acquisition de 9 LLS - Présentation du bilan d'investissement prévisionnel

Date de convocation : 12 juin 2026		Nombre de votants	6
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	1
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	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 (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 12 juin 2026 télétransmise le 22 juin 2026 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R.421-16 4° ;

Vu les agréments de l'État obtenus les 24 et 30 mai 1991 par la SEMIS pour la construction et la réhabilitation de 9 logements locatifs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Angoulins du 18 mai 2026 approuvant le projet de cession d'un ensemble immobilier de 9 logements et de parkings attenants, correspondant à l'intégralité de la parcelle AK534 de 1110 m², à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

Exposé des motifs

En 1991, la commune d'Angoulins a confié à la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS), la réhabilitation de 4 logements communaux et la construction de 5 nouveaux logements sur la parcelle cadastrée AK 534, situés 21 rue Gambetta et 6 places des Beaux Rêves. Ces 9 logements locatifs sociaux sont inscrits à l'inventaire SRU de la commune.

Le terrain, d'une superficie de 1 110 m² et sur lequel sont édifiés les immeubles, a été mis à disposition de la SEMIS par bail emphytéotique pour une durée de 35 ans, soit jusqu'au 28 février 2026.

À l'issue du bail, les logements reviennent en pleine propriété à la commune.

La commune d'Angoulins a décidé, par délibération du 15 décembre 2025, de prolonger le bail d'une année afin de se donner le temps de prendre une décision sur le devenir de cet ensemble immobilier : le confier via un nouveau bail à l'exploitant initial, le gérer directement sous forme de logements locatifs communaux ou le céder.

Au regard des éléments suivants :

- nécessité de maintenir ces 9 logements dans le parc locatif social de la commune,
- incapacité de la commune à gérer en direct un tel ensemble immobilier,
- nécessité d'assurer aux locataires une continuité dans la gestion des locaux et de préserver le montant de leurs loyers,
- intérêt pour la commune de disposer de fonds propres pour porter des projets de création ou d'amélioration de bâtiments accueillant des services publics,
- refus de la SEMIS de se porter acquéreur de l'ensemble immobilier,
- proposition de l'Office d'acheter l'ensemble et de poursuivre la gestion dans les conditions économiques actuelles,

La commune d'Angoulins a décidé de céder les logements à l'Office, qui a fait part de son accord de principe sur la cession en proposant un prix de 709 000 € net vendeur.

Ce prix tient compte des éléments suivants :

- Plafonnement pour des prêts bancaires entre 20 et 35 ans, contre 40 à 50 ans dans le cas d'une construction neuve
- Absence d'exonération de taxe foncière, s'agissant d'une construction existante
- Absence de subventions possibles (à l'inverse d'une construction neuve)
- Prévision de travaux sur les logements
- Obligation du maintien des loyers et conditions de locations précédentes, comme prévu par l'article L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette cession est à finaliser au 1^{er} janvier 2027. Une fois la promesse de vente établie et les diagnostics obligatoires réalisés par la commune, il sera mis fin par anticipation, et par délibérations concordantes de la SEMIS et de la commune, au bail emphytéotique en cours, avant la date d'expiration initialement fixée au 28 février 2027.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	Total
T2		3	3
T3	3	1	4
T4	2		2
Total	5	4	9

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

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Acquisition	709 000 €	99 %
Frais de notaire	7 090 €	1 %
Total	716 090 €	100 %

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

NATURE RECETTES	TTC	%
Prêts CDC (35 ans)	608 676 €	85 %
Fonds propres	107 414 €	15 %
Total	716 090 €	100 %

Délibération

Le Président demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- signer la promesse de vente des logements au prix indiqué et l'acte définitif sous réserve de la réalisation des éventuelles conditions suspensives ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- signer la reprise des baux des logements ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire à la relocation des logements.

Mme GILLE Bérengère ne prend pas part au vote.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à la majorité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 8 juillet 2026

LE PRÉSIDENT
Frédéric MILHIET

ANGOULINS - ANCIENS LOGEMENTS SEMIS

ACQUISITION DE 9 LLS

ANNEXE 1

ÉQUILIBRE PREVISIONNEL DE L'OPÉRATION LLS

ANNEE	Total des charges	Emprunt Principal	Frais de gestion	TFPB	PGR	Total recettes nettes	Loyers	Impayés logements	Vacance logements	RLS logements	Résultat annuel	Résultat cumulé
2027	16 524		5 866	6 637	4 021	37 261	40 589	812	731	1 786	20 737	20 737
2028	44 096	26 698	6 527	6 770	4 101	41 461	45 165	903	813	1 987	-2 635	18 102
2029	44 444	26 698	6 658	6 905	4 183	42 290	46 068	921	829	2 027	-2 153	15 949
2030	44 799	26 698	6 791	7 043	4 267	43 136	46 989	940	846	2 068	-1 663	14 286
2031	45 161	26 698	6 926	7 184	4 352	43 999	47 929	959	863	2 109	-1 162	13 124
2032	45 530	26 698	7 065	7 328	4 439	44 879	48 888	978	880	2 151	-651	12 473
2033	45 907	26 698	7 206	7 474	4 528	45 776	49 865	997	898	2 194	-130	12 343
2034	46 291	26 698	7 350	7 624	4 619	46 692	50 863	1 017	916	2 238	401	12 744
2035	46 683	26 698	7 497	7 776	4 711	47 626	51 880	1 038	934	2 283	943	13 687
2036	47 082	26 698	7 647	7 932	4 805	48 578	52 918	1 058	953	2 328	1 496	15 183
2037	47 490	26 698	7 800	8 091	4 901	49 550	53 976	1 080	972	2 375	2 060	17 243
2038	47 906	26 698	7 956	8 252	4 999	50 541	55 055	1 101	991	2 422	2 635	19 878
2039	48 330	26 698	8 115	8 417	5 099	51 552	56 157	1 123	1 011	2 471	3 222	23 099
2040	48 763	26 698	8 278	8 586	5 201	52 583	57 280	1 146	1 031	2 520	3 820	26 919
2041	49 204	26 698	8 443	8 758	5 305	53 634	58 425	1 169	1 052	2 571	4 430	31 350
2042	49 654	26 698	8 612	8 933	5 412	54 707	59 594	1 192	1 073	2 622	5 053	36 403
2043	50 113	26 698	8 784	9 111	5 520	55 801	60 786	1 216	1 094	2 675	5 688	42 091
2044	50 582	26 698	8 960	9 294	5 630	56 917	62 001	1 240	1 116	2 728	6 336	48 426
2045	51 059	26 698	9 139	9 479	5 743	58 056	63 241	1 265	1 138	2 783	6 996	55 423
2046	51 547	26 698	9 322	9 669	5 858	59 217	64 506	1 290	1 161	2 838	7 670	63 093
2047	52 044	26 698	9 509	9 862	5 975	60 401	65 796	1 316	1 184	2 895	8 358	71 450
2048	52 550	26 698	9 699	10 060	6 094	61 609	67 112	1 342	1 208	2 953	9 059	80 509
2049	53 068	26 698	9 893	10 261	6 216	62 841	68 455	1 369	1 232	3 012	9 774	90 283
2050	53 595	26 698	10 091	10 466	6 340	64 098	69 824	1 396	1 257	3 072	10 503	100 786
2051	54 133	26 698	10 292	10 675	6 467	65 380	71 220	1 424	1 282	3 134	11 247	112 033
2052	54 682	26 698	10 498	10 889	6 597	66 688	72 645	1 453	1 308	3 196	12 006	124 039
2053	55 241	26 698	10 708	11 107	6 729	68 021	74 097	1 482	1 334	3 260	12 780	136 819
2054	55 812	26 698	10 922	11 329	6 863	69 382	75 579	1 512	1 360	3 325	13 570	150 389
2055	56 394	26 698	11 141	11 555	7 000	70 770	77 091	1 542	1 388	3 392	14 375	164 764
2056	56 988	26 698	11 364	11 787	7 140	72 185	78 633	1 573	1 415	3 460	15 197	179 961
2057	57 594	26 698	11 591	12 022	7 283	73 629	80 205	1 604	1 444	3 529	16 034	195 995
2058	58 212	26 698	11 823	12 263	7 429	75 101	81 810	1 636	1 473	3 600	16 889	212 884
2059	58 842	26 698	12 059	12 508	7 577	76 603	83 446	1 669	1 502	3 672	17 761	230 645
2060	59 485	26 698	12 300	12 758	7 729	78 135	85 115	1 702	1 532	3 745	18 650	249 295
2061	60 141	26 698	12 546	13 013	7 884	79 698	86 817	1 736	1 563	3 820	19 557	268 852
2062	60 810	26 698	12 797	13 274	8 041	81 292	88 553	1 771	1 594	3 896	20 482	289 334
2063	34 794		13 053	13 539	8 202	82 918	90 324	1 806	1 626	3 974	48 123	337 458
2064	35 490		13 314	13 810	8 366	84 576	92 131	1 843	1 658	4 054	49 086	386 544
2065	36 200		13 581	14 086	8 533	86 268	93 973	1 879	1 692	4 135	50 068	436 611
2066	36 924		13 852	14 368	8 704	87 993	95 853	1 917	1 725	4 218	51 069	487 680
2067	37 662		14 129	14 655	8 878	89 753	97 770	1 955	1 760	4 302	52 090	539 771

ANNEXE 2

LOYERS PRÉVISIONNELS DES LOGEMENTS LLS

Désignation	Programme	Nbre	Type	SHAB réelle	Annexes réelles	Surface Utile	Loyer en €/ m2 SU
Lot 5	MOD_PLUS_COLL	1	T4	82,65	3,36	84,33	6,30
Lot 6	MOD_PLUS_COLL	1	T3	69,70	3,36	71,38	6,30
Lot 7	MOD_PLUS_COLL	1	T3	70,98	3,36	72,66	6,30
Lot 8	MOD_PLUS_COLL	1	T3	66,21	3,36	67,89	6,30
Lot 9	MOD_PLUS_COLL	1	T4	86,32	3,36	88,00	6,30
Lot1	MOD_PLAI_COLL	1	T2	61,48	0,00	61,48	5,90
Lot 2	MOD_PLAI_COLL	1	T2	61,30	0,00	61,30	5,90
Lot 3	MOD_PLAI_COLL	1	T3	67,95	0,00	67,95	5,90
Lot 4	MOD_PLAI_COLL	1	T2	53,29	0,00	53,29	5,90
PLUS		5		375,86	16,80	384,26	6,30
PLAI		4		244,02	0,00	244,02	5,90
Opération		9		619,88	16,80	628,28	

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 8 juillet 2026

Sous la présidence de **Monsieur MILHIET Frédéric**, Président

Autres membres présents :

M. GRY Alain, personne qualifiée et vice-président
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
Mme GRUAU Françoise, personne qualifiée
Mme JOUSSELLIN Pascale, personne qualifiée
M. RICHARD Thierry, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 6 :

Ventes de patrimoine - Validation des prix 2026 – sessions 4 et 5

Date de convocation : 12 juin 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du CCH 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 12 juin 2026 télétransmise le 22 juin 2026 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

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

Il est proposé de mettre en vente lors de la quatrième et cinquième session de vente 2026, un appartement vacant situé au 8 rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle, quatre appartements vacants situés rue Jean Effel, La Rochelle, trois appartements vacants situés rue Charles Lebrun, La Rochelle, un appartement vacant situé rue Jules Dalou, La Rochelle, un appartement vacant situé rue de la Vendée, La Rochelle, deux appartements vacants situés avenue Carnot, La Rochelle, un pavillon vacant situé rue Charles Alquier, La Rochelle .

Un bien situé rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, va faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont l'estimation a été réalisée à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17 % est appliquée et quatre autres biens rue Jean Effel, 17000 La Rochelle, sur lesquels une décote sur le prix du marché actuel variable (entre 15 et 30 %) est appliquée, un bien rue de la Vendée une décote de 20 % est appliquée, un bien rue Jean Dalou une décote de 23 % est appliquée, trois biens rue Charles Lebrun sur lesquels une décote (entre 0 et 5 %) est appliquée, deux biens avenue Carnot sur lesquels une décote (entre 15 % et 20 %), un bien rue Charles Alquier sur lequel aucune décote est appliquée en fonction du logement.

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

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
38 - St Eloi Nouveau	3804A04 (T3)	8 JP Blanchard n°4 + pk 72	236 075 €	196 000 €	191 000 €
345 - VLS	3351L08	51 Jules Dalou n°8	228 833 €	176 000 €	171 000 €
33 - Bats 30-31	3030A08	5 Vendée n°8	227 465 €	182 000 €	177 000 €

Quatre 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
77 - Lavoisier	45030016B (T2)	16 Jean Effel n°4 + pk4	257 580 €	180 000 €	175 000 €
77 - Lavoisier	45031808 (T1)	18 Jean Effel n°8	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45032411 (T1)	24 Jean Effel n°11	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45032410 (T3)	24 Jean Effel n°10+ pk12	277 992 €	222 500 €	220 000 €

Cinq 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
233 - Lebrun	3108C10 (T4)	5 Charles Lebrun n°10	148 968 €	141 500 €	129 000 €
233 - Lebrun	3108C01 (T3)	5 Charles Lebrun n°1	126 209 €	126 000 €	110 000 €
233 - Lebrun	3108F04 (T5)	11 Charles Lebrun n°4	182 072 €	173 000 €	168 000 €
40 - La Rossignollette	3406A15 (T2)	258 Carnot n°15+ pk 28	213 807 €	171 000 €	160 000 €
40 - La Rossignollette	3405A05 (T3)	262 Carnot n°5 + pk 33	228 833 €	194 500 €	189 500 €

Un logement a 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 + travaux de 82 336 €	Prix plancher
2002 - Bongraine	020301	1 Charles Alquier	245 276 €	328 000 €	323 000 €

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

❖ **Annexes : Estimations**

Délibération

Le Président demande aux membres du Bureau de :

- Fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- 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, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 8 juillet 2026

LE PRÉSIDENT
Frédéric MILHIET

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 8 rue J.P. Blanchard - 17000 La Rochelle - Logement 4
38 / St Eloi Nouveau**

Secteur	St Eloi	Etage	1er
Module	3804A04	Année de construction	1979
Type	T3	Surface habitable	70 m2
Cave	4 - Lot : 168	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	72 - Lot : 622	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre CW212

Photos du bien



Biens comparables vendus

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv.fr » 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% : 195 942 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2

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

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif

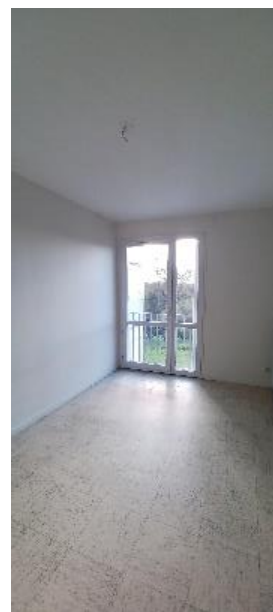


**Appartement 51 Dalou - 17000 La Rochelle - Logement 8
345 -VLS**

Secteur	Villeneuve	Etage	1er
Module	3351L08	Année de construction	1980
Type	T3	Surface habitable	70 m2
Cave	-	Exposition	Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre CW212

Photos du bien



Biens comparables vendus

Le bien est estimé via le site « [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne **3223€ / 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 : 228 833 € soit 3223 € / m2

Prix minoré de 23% : 176 201 € arrondi à 176 000 € soit 2514 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 23%) compte tenu de la situation du logement, de l'absence de cave et parking.

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 176 000 € sans parking

Prix plancher 171 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif

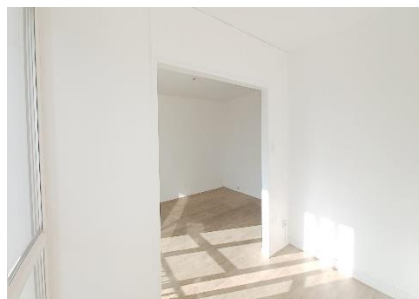


Appartement 5 rue de La Vendée - 17000 La Rochelle - Logement 8
P33-BATS 30-/31

Secteur	PORT-NEUF	Etage	3ème
Module	3030A08	Année de construction	1971
Type	T2 transformable en T3	Surface habitable	67 m2
Cave	8 Lot : 68	Exposition	EST-OUEST
Stationnement	Parking : Lot :	DPE	C
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre 000 AW 497

Photos du bien



Biens comparables vendus

Extraction DVF

La valeur du marché privé pour les logements de type III pour l'année 2025 est de **3 395 €/m²**

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		3536,59
17	LA ROCHELLE	4 SQ DE PICARDIE	12/08/2024	1963	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

Le prix estimé : 227 465 € soit 3395 €/m²

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

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 182 00 €

Prix plancher 177 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 16 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 4
77 / LAVOISIER avec parking**

Secteur	LES MINIMES	Etage	RDC
Module	45030016B	Année de construction	1994
Type	T2	Surface habitable	54 m2
Cave	-	Exposition	Sud- Nord
Stationnement	Parking : 4 Lot : 65	DPE	C
Balcon - Terrasse	-	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

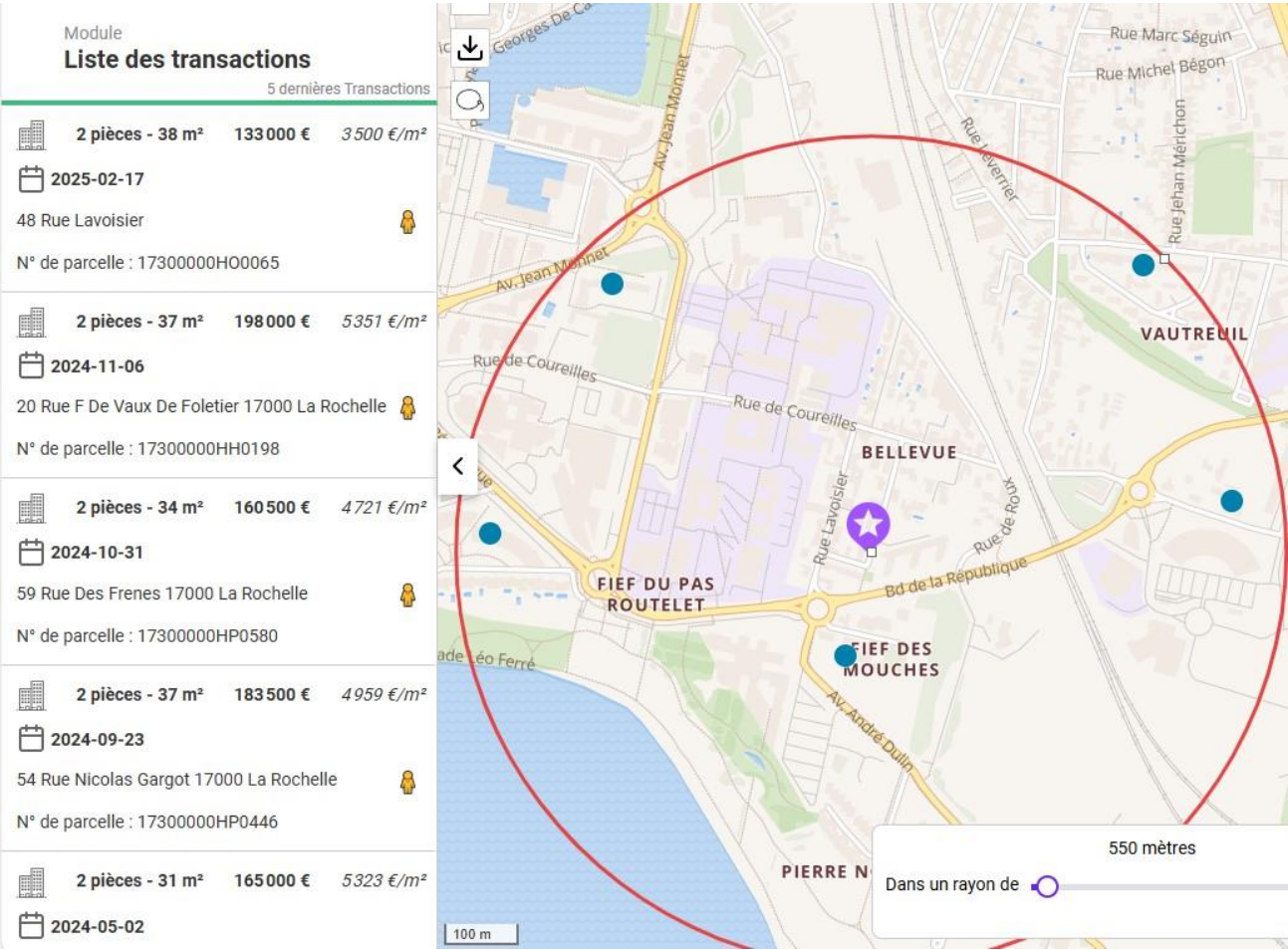


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-77029		2	17/02/2025	38	133000	48 RUE LAVOISIER 20 RUE F DE VAUX DE FOLETIER 17000 La
2024-185779	Appartement	2	06/11/2024	37	198000	Rochelle
2024-184750	Appartement	2	31/10/2024	34	160500	59 RUE DES FRENES 17000 La Rochelle
2024-184402	Appartement	2	23/09/2024	37	183500	54 RUE NICOLAS GARGOT 17000 La Rochelle
2024-179277	Appartement	2	02/05/2024	31	165000	2 RUE DU SOLEIL LEVANT 17000 La Rochelle

La valeur du marché privé pour les logements de type II pour l’année 2025 est de **4 770€/m²**.



Biens comparables en vente

Les logements de type II en vente dans un rayon de 500 m.

Module

Biens en vente

6 biens en vente

MINIMES / À deux pas du campus universit... **178 700 €**

29 m² 2 p. 6 162 €/m² - 1 mois

T2 APPART. DPE D

Vente Appartement 2 pièces **192 000 €**

32 m² 2 p. 6 000 €/m² - 1 mois

T2 APPART. DPE D

Appartement T2 La Rochelle - les minimes **219 000 €**

50.32 m² 2 p. 4 380 €/m² - 1 mois

T2 APPART. DPE D

PRISME **265 000 €**

31.17 m² 2 p. 8 548 €/m² - 4 mois

T2 APPART. DPE D

MINIMES / Dans cadre verdoyant **190 000 €**

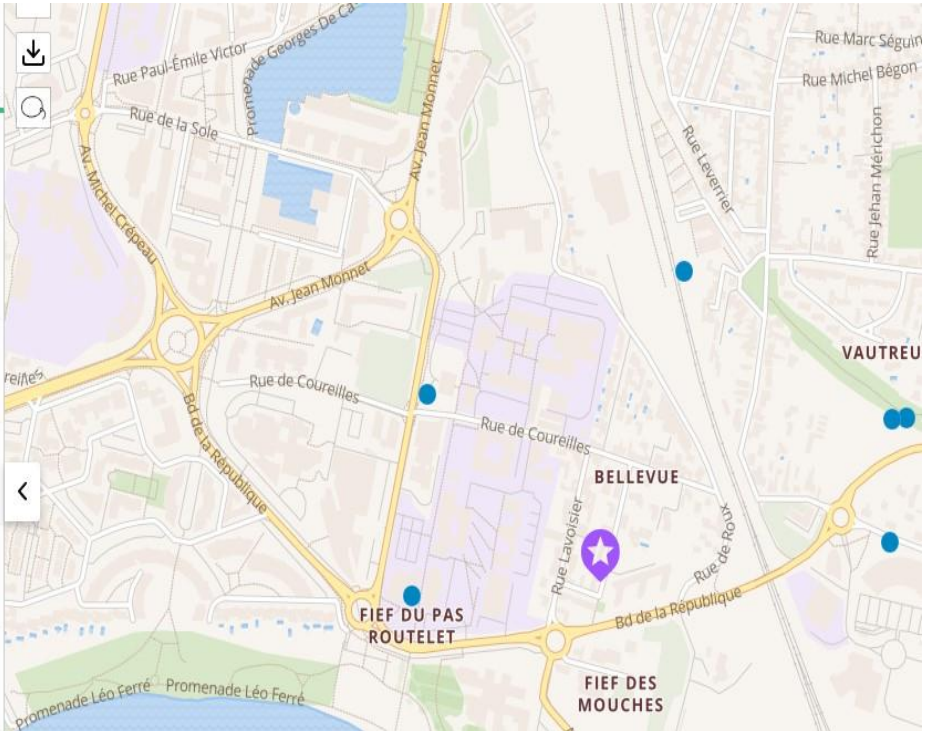
33 m² 2 p. 5 757 €/m² - 10 mois

T2 APPART. DPE D

Appartement La Rochelle 2 pièce(s) 40 m2 **160 000 €**

39 m² 2 p. 4 102 €/m² - 11 mois

T2 APPART. DPE D



Taux correctif

Le prix estimé : 257 580 € soit 4770 €/m²

Prix minoré de 30% : 180 306 € arrondi à 180 000 € soit 3333€/m²

Le prix est minoré de 30 % car le logement n'a pas d'extérieur et se trouve au rez-de chaussé. C'est un bien atypique car un ancien bureau.

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 180 000 € parking inclus

Prix plancher 175 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif

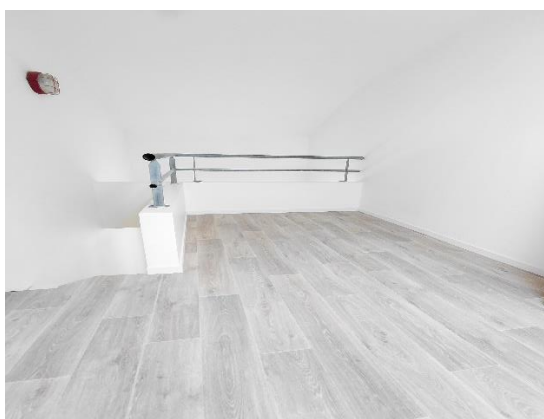


**Appartement 18 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 8
77 / LAVOISIER-**

Secteur	LES MINIMES	Etage	1er
Module	45031808	Année de construction	1994
Type	T1	Surface carrez	21.70 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

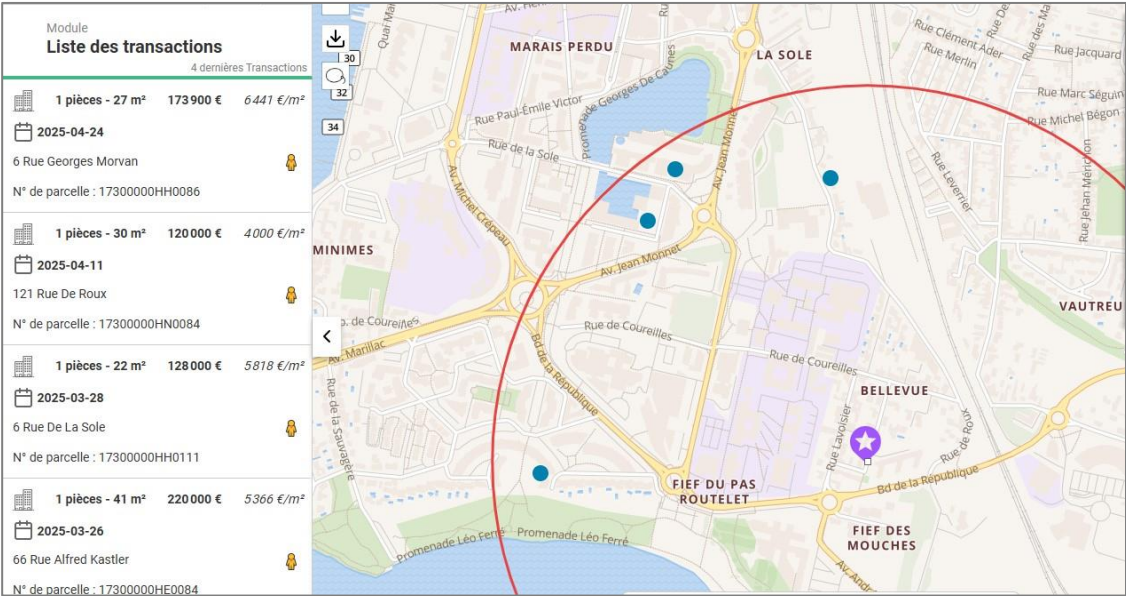


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

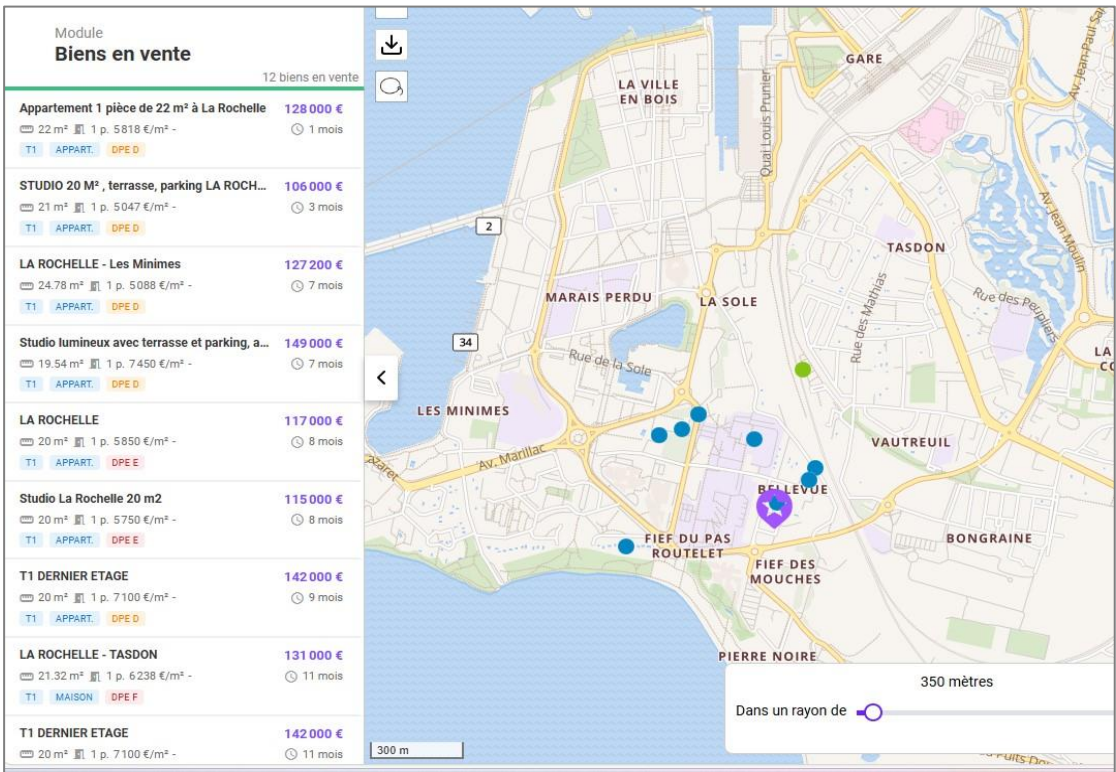
id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-79743		1	24/04/2025	27	173900	6 RUE GEORGES MORVAN
2025-79347		1	11/04/2025	30	120000	121 RUE DE ROUX
2025-79148		1	28/03/2025	22	128000	6 RUE DE LA SOLE
2025-78781		1	26/03/2025	41	220000	66 RUE ALFRED KASTLER

La valeur du marché privé pour les logements de type I pour l'année 2025 dans le secteur est de 5 406€/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type I en vente dans un rayon de 500 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 117 310 € soit 5406€/m²

Prix minoré de 15 % : 99 713 € arrondi à 99 500 € soit 4585 €/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 99 500 €

Prix plancher 89 500 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 24 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 11
77 / LAVOISIER**

Secteur	LES MINIMES	Etage	1er
Module	45032411	Année de construction	1994
Type	T1	Surface habitable	21 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO 72

Photos du bien

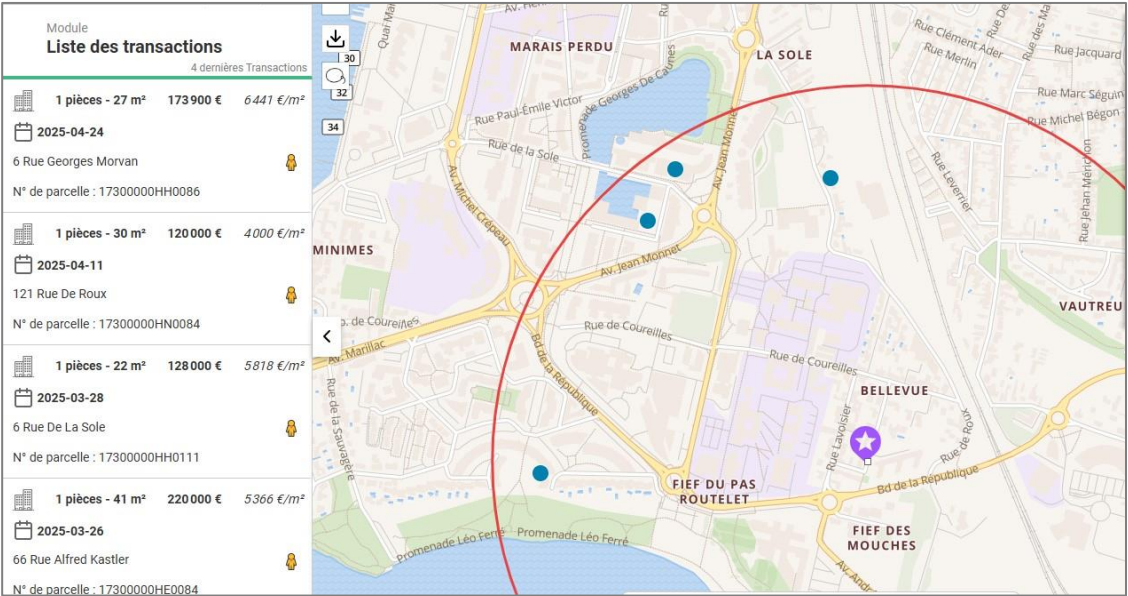


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

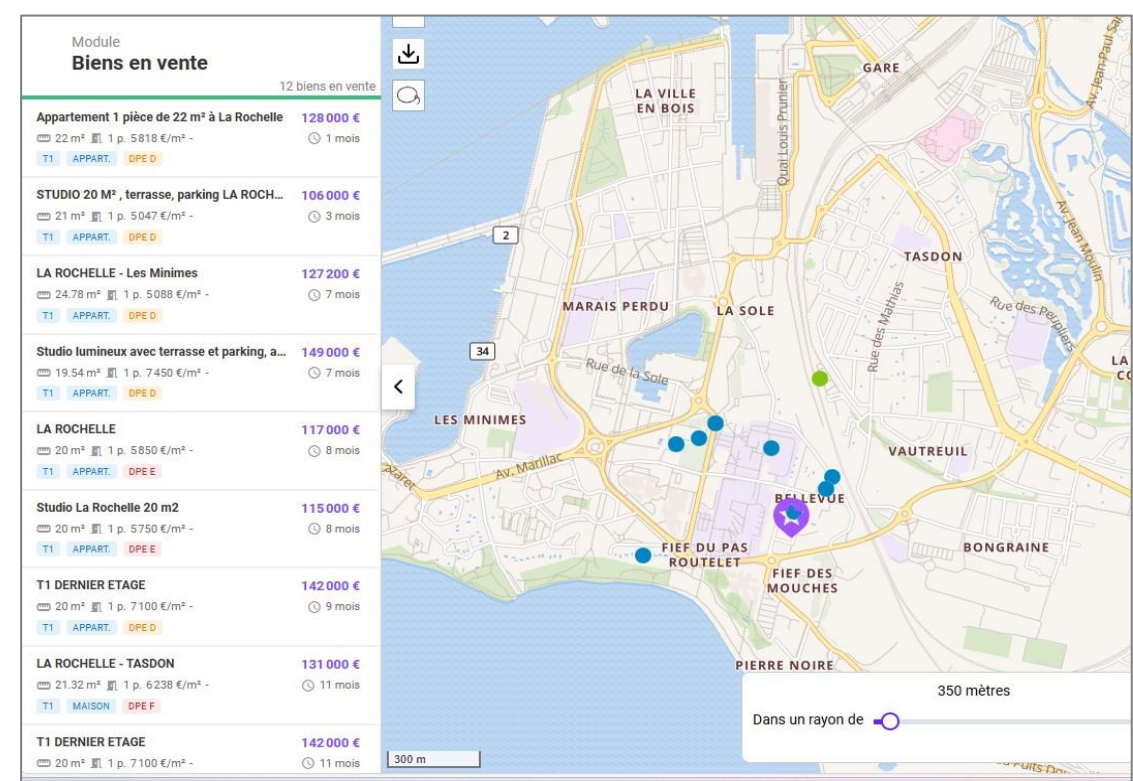
id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-79743		1	24/04/2025	27	173900	6 RUE GEORGES MORVAN
2025-79347		1	11/04/2025	30	120000	121 RUE DE ROUX
2025-79148		1	28/03/2025	22	128000	6 RUE DE LA SOLE
2025-78781		1	26/03/2025	41	220000	66 RUE ALFRED KASTLER

La valeur du marché privé pour les logements de type I pour l'année 2025 dans le secteur est de 5 406€/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type I en vente dans un rayon de 500 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 117 310 € soit 5406€/m²

Prix minoré de 15 % : 99 713 € arrondi à 99 500 € soit 4585 €/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 99 500 €

Prix plancher 89 500 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 24 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 10
77 / LAVOISIER avec parking 29**

Secteur	LES MINIMES	Etage	1 ^{er}
Module	45032410	Année de construction	1994
Type	T3	Surface habitable	66 m2
Cave	-	Exposition	Est
Stationnement	Oui	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO 72

Photos du bien

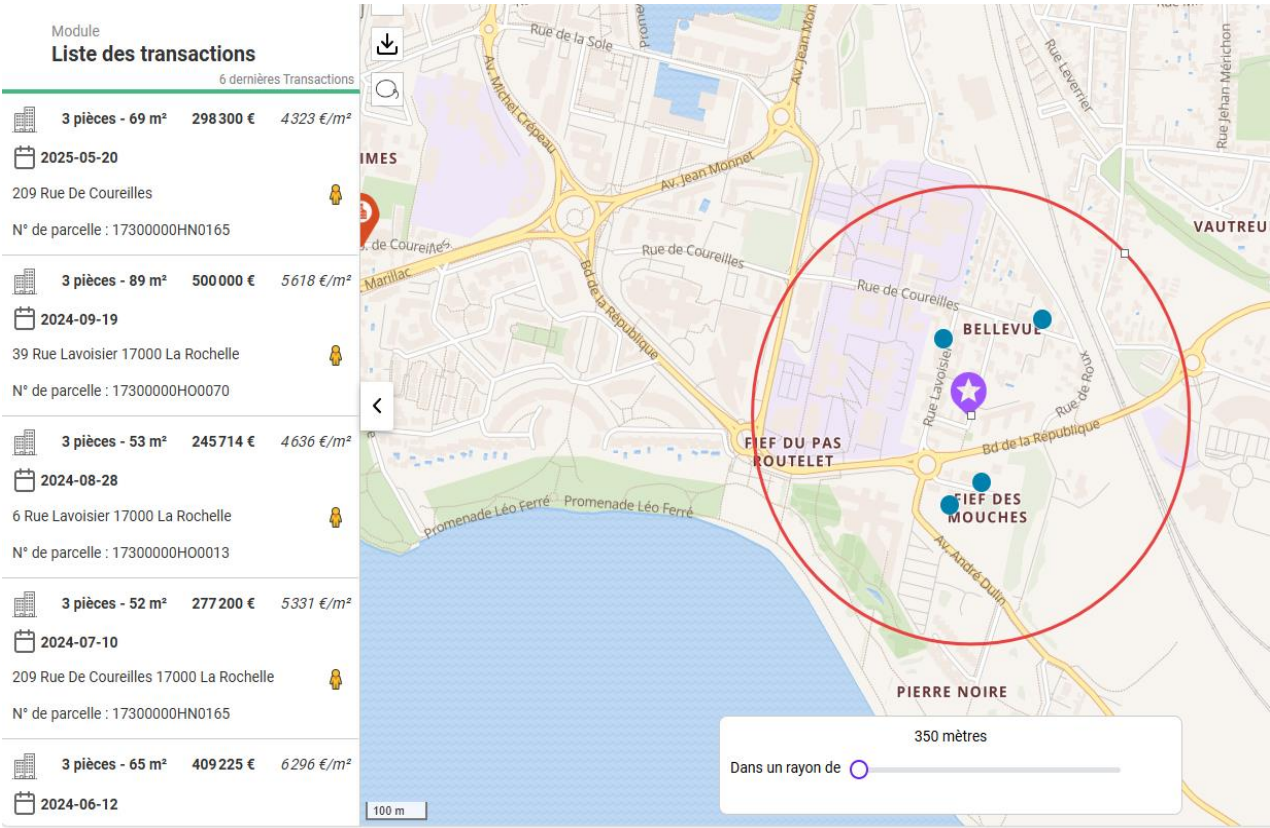


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-80069		3	20/05/2025	69	298300	209 RUE DE COUREILLES
2024-183571	Appartement	3	19/09/2024	89	500000	39 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle
2024-182758	Appartement	3	28/08/2024	53	245714	6 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle
2024-180901	Appartement	3	10/07/2024	52	277200	209 RUE DE COUREILLES 17000 La Rochelle
2024-180205	Appartement	3	12/06/2024	65	409225	48 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle
2024-178114	Appartement	3	18/03/2024	53	205000	6 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle

La valeur du marché privé pour les logements de type III pour l'année 2024/2025 dans le secteur est de 4212 €/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type III en vente dans un rayon de 500 m.

Module
Biens en vente

5 biens en vente

Appartement La Rochelle 3 pièces 70 m² **389 000 €**
70.13 m² 3 p. 5 557 €/m² - 1 mois
T3 APPART. DPE C

VUE MER - MINIMES **490 000 €**
71 m² 3 p. 6 901 €/m² - 3 mois
T3 APPART. DPE C

Appartement La Rochelle 3 pièces Les Mini... **299 250 €**
54 m² 3 p. 5 541 €/m² - 3 mois
T3 APPART. DPE C

Appartement **250 800 €**
62 m² 3 p. 4 045 €/m² - 4 mois
T3 APPART. DPE D

Appartement 63 m² LA ROCHELLE - Les Mi... **345 000 €**
63.03 m² 3 p. 5 476 €/m² - 4 mois
T3 APPART. DPE D

Taux correctif

Le prix estimé : 277 992 € soit 4212 €/m²

Prix minoré de 20 % : 222 394 € arrondi à 222 500 € soit 3371€/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 222 500 € parking inclus

Prix plancher 220 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

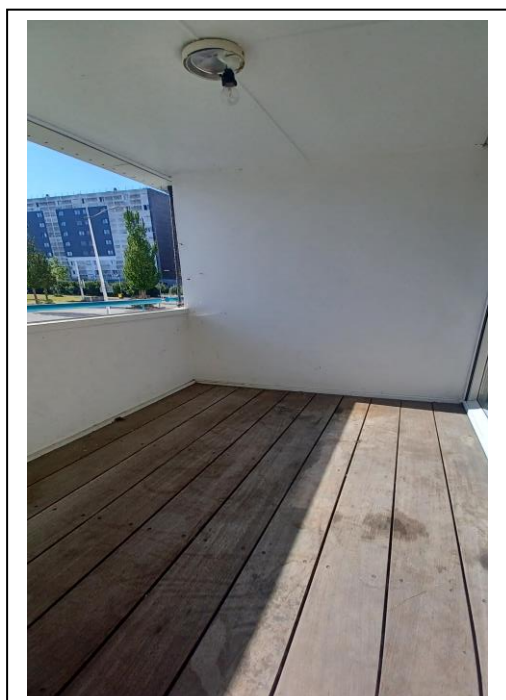
Descriptif

 Appartement 5 rue Charles Lebrun - 17000 La Rochelle - Logement 1
233 - Lebrun Bat 8

Secteur	MIREUIL	Etage	1
Module	3108C01	Année de construction	1967
Type	T3	Surface habitable	61 m2
Cave	Oui	Exposition	Est/Ouest
Stationnement	Parking libre	DPE	C
Balcon - Terrasse	Loggia	Jardin	-

Cadastre 000 BY 306

Photos du bien



Biens comparables vendus

Extraction DVF :

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etq	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
2 RUE EDMÉE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13
6 RUE EDMÉE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97
2 PAS DE L'EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76
20 PAS DE L'EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01
6 RUE FRANÇOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55
4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35
9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66

La valeur du marché privé pour les logements dans le secteur est de 2069 €/m².

Biens comparables en vente

Les logements de type III en vente dans un rayon de 400M

Module

Biens en vente

11 biens en vente

74 m²

3 p.

2 648 €/m² -

ce mois

T3

APPART.

DPE C

APPELLEMENT 2 CHAMBRES CAVE ET PA...

143 100 €

54 m²

3 p.

2 650 €/m² -

ce mois

T3

APPART.

DPE D

Appartement en Viager Occupé à La Rochelle

56 500 €

73 m²

3 p.

773 €/m² -

ce mois

T3

APPART.

DPE D

Appartement À Vendre LA ROCHELLE

196 000 €

74 m²

3 p.

2 648 €/m² -

ce mois

T3

APPART.

DPE D

Appartement

159 915 €

68 m²

3 p.

2 351 €/m² -

1 mois

T3

APPART.

DPE C

Vente Appartement 3 pièces

183 000 €

73 m²

3 p.

2 506 €/m² -

2 mois

T3

APPART.

DPE D

Appartement À Vendre

84 800 €

53 m²

3 p.

1 600 €/m² -

4 mois

T3

APPART.

DPE D

Taux correctif

Le prix estimé : 126 209 € soit 2069€/m²

126 209 € arrondi à 126 000 € soit 2066 €/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 126 000 €

Prix plancher 110 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



Appartement 5 rue Charles Lebrun - 17000 La Rochelle - Logement 10
233 - Lebrun Bat 8

Secteur	MIREUIL	Etage	5
Module	3108C10	Année de construction	1967
Type	T4	Surface habitable	72 m2
Cave	Oui	Exposition	Est/Ouest
Stationnement	Parking libre	DPE	C
Balcon - Terrasse	-	Jardin	-

Cadastre 000 BY 306

Photos du bien



Biens comparables vendus

Extraction DVF :

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile	D
2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13	
6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97	
2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76	
20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01	
6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55	
4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35	
9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66	

La valeur du marché privé pour les logements dans le secteur est de **2069 €/m²**.

Biens comparables en vente

Les logements de type IV en vente dans un rayon de 450M

Module
Biens en vente
7 biens en vente

Vente Appartement 4 pièces **199 000 €**
73.63 m² 4 p. 2 689 €/m² -
T4 APPART DPE D

PROCHE COMMERCE ET SERVICES **196 000 €**
74 m² 4 p. 2 648 €/m² -
T4 APPART DPE D

Vente Appartement 4 pièces **174 000 €**
86 m² 4 p. 2 023 €/m² -
T4 APPART DPE E

LA ROCHELLE, appt T4 avec garage **172 000 €**
88 m² 4 p. 1 954 €/m² -
T4 APPART DPE D

La Rochelle - Place de l'Europe **171 000 €**
79 m² 4 p. 2 164 €/m² -
T4 APPART DPE D

Vente Appartement 4 pièces **174 000 €**
86 m² 4 p. 2 023 €/m² -
T4 APPART DPE D

Vente Appartement 4 pièces **179 500 €**
83 m² 4 p. 2 162 €/m² -
T4 APPART DPE D

Taux correctif

Le prix estimé : 148 968 € soit 2069€/m²

Prix minoré de 5 % pas d'extérieur, cinquième étage sans ascenseur : 141 520 € arrondi à **141 500 € soit 1965 €/m²**

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 141 500 €

Prix plancher 129 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



Appartement 11 rue Charles Lebrun - 17000 La Rochelle - Logement 4
233 - Lebrun Bat 8

Secteur	MIREUIL	Etage	2
Module	3108F04	Année de construction	1967
Type	T5	Surface habitable	88 m2
Cave	Oui	Exposition	Est/sud
Stationnement	Parking libre	DPE	C
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre 000 BY 306

Photos du bien



Biens comparables vendus

Extraction DVF :

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile	D
2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13	
6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97	
2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76	
20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01	
6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55	
4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35	
9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66	

La valeur du marché privé pour les logements dans le secteur est de **2069 €/m²**.

Biens comparables en vente

Pas de type V en vente donc prise en compte de type IV dans un rayon de 450M

Module

Biens en vente

7 biens en vente

Vente Appartement 4 pièces **199 000 €**
73.63 m² 4 p. 2 689 €/m² -
T4 APPART. DPE D

PROCHE COMMERCE ET SERVICES **196 000 €**
74 m² 4 p. 2 648 €/m² -
T4 APPART. DPE D

Vente Appartement 4 pièces **174 000 €**
86 m² 4 p. 2 023 €/m² -
T4 APPART. DPE E

LA ROCHELLE, appt T4 avec garage **172 000 €**
88 m² 4 p. 1 954 €/m² -
T4 APPART. DPE D

La Rochelle - Place de l'Europe **171 000 €**
79 m² 4 p. 2 164 €/m² -
T4 APPART. DPE D

Vente Appartement 4 pièces **174 000 €**
86 m² 4 p. 2 023 €/m² -
T4 APPART. DPE D

Vente Appartement 4 pièces **179 500 €**
83 m² 4 p. 2 162 €/m² -
T4 APPART. DPE D

Taux correctif

Le prix estimé : 182 072 € soit 2069€/m²

Prix minoré de 5 % : 172 968 € arrondi à **173 000 € soit 1 966 €/m²**

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 173 000 €

Prix plancher 168 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 258 avenue Carnot - 17000 La Rochelle - Logement 15
40 / La Rossignollette Nouveau avec parking**

Secteur	La Rossignollette	Etage	3ème
Module	3406A15	Année de construction	1980
Type	T2	Surface habitable	57 m2
Cave	-	Exposition	Sud/ouest
Stationnement	Oui	DPE	D
Balcon - Terrasse	-	Jardin	-

Cadastre CW212

Photos du bien

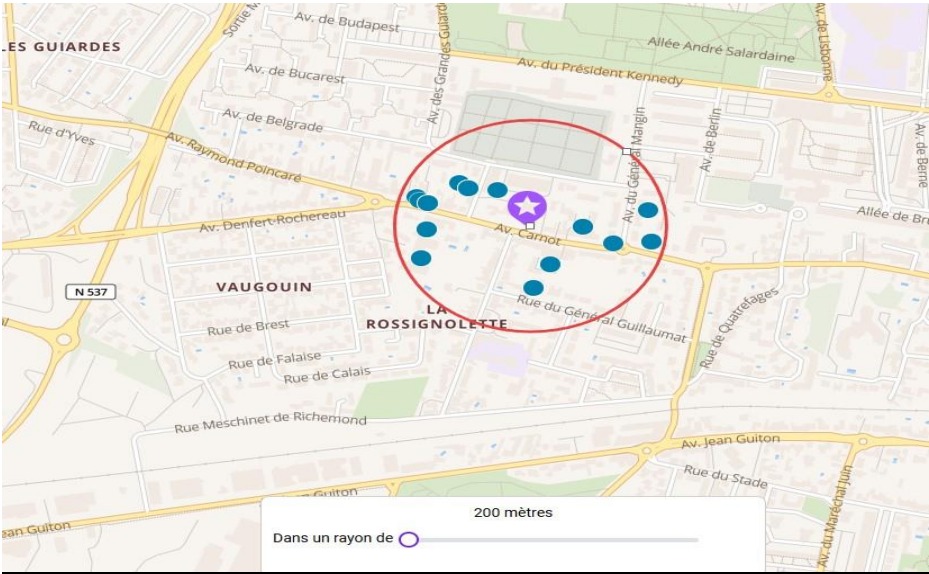


Biens comparables vendus

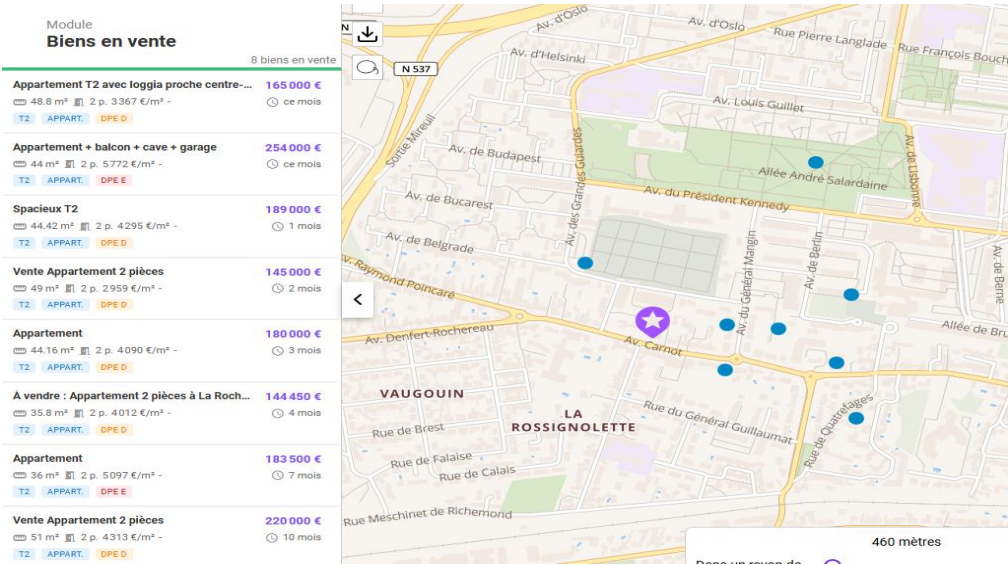
Extraction DVF :

Les transactions multiples sont exclues de cet export afin de garantir la fiabilité des analyses statistiques.						
ID Mutation	Type de bien	Nb pièces	Date de mutation	Surface (m²)	Prix de vente (€)	Adresse
2025-193035	Appartement	2	03/06/2025	42	162000	234 AV CARNOT
2025-189710	Appartement	2	18/02/2025	59	200000	226 AV CARNOT
2024-186901	Appartement	2	25/11/2024	45	185000	287 AV CARNOT
2024-178446	Appartement	2	08/03/2024	43	170025	240 AV CARNOT
2021-246842	Appartement	2	04/10/2021	39	152000	292 AV CARNOT
2021-243101	Appartement	2	01/07/2021	50	165000	226 AV CARNOT

La valeur du marché privé pour les logements de type II pour l'année 2025 dans le secteur est de 3 751 €/m².



Biens en vente



Taux correctif

Prix estimé : 213 807 € soit 3 751 € / m²

Prix minoré de 20% : 171 045 € arrondi à 171 000 € soit 3 000 €/m²

*Application d'une minoration supérieure (- 20%) compte tenu du contexte économique et de l'infructuosité des offres pour les T2 **sans extérieur** à St Eloi Nouveau pour les quatre dernières sessions de vente.*

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 171 000 € parking inclus

Prix plancher 160 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif

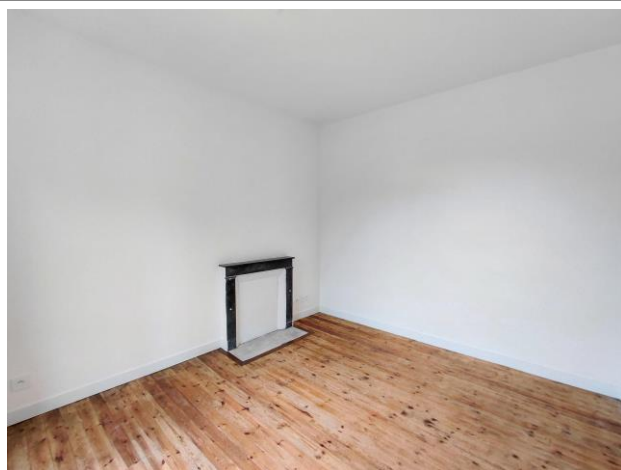


Maison 1 Charles Alquier - 17000 La Rochelle - 2002 / BONGRAINE

Secteur	BONGRAINE	Etage	
Module	020301	Année de construction	1930
Type	T3	Surface habitable	68 m2
Cave	Oui	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	Oui	DPE	D
Balcon - Terrasse		Jardin	Oui

Cadastre HP n° 356 – 337m2

Photos du bien

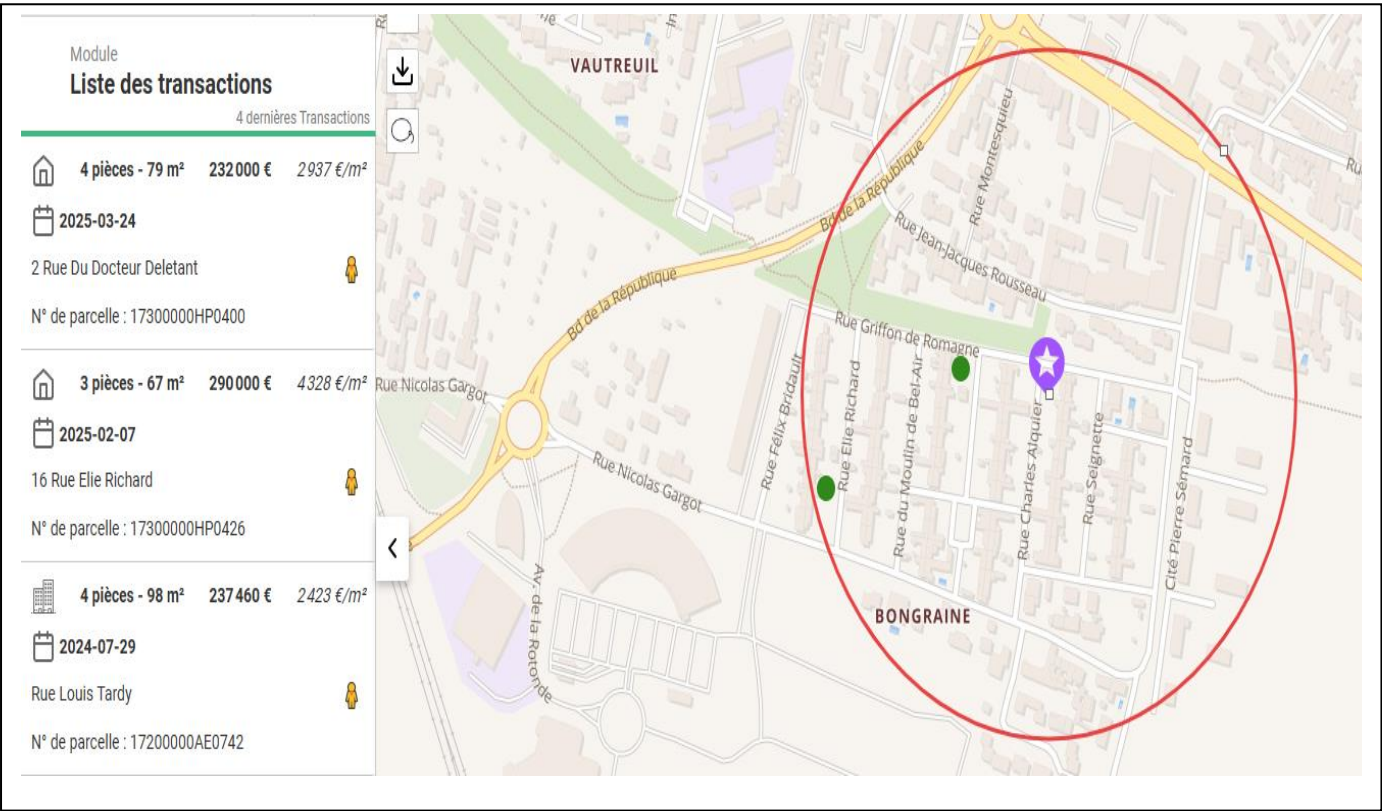


Biens comparables vendus

Extraction DVF

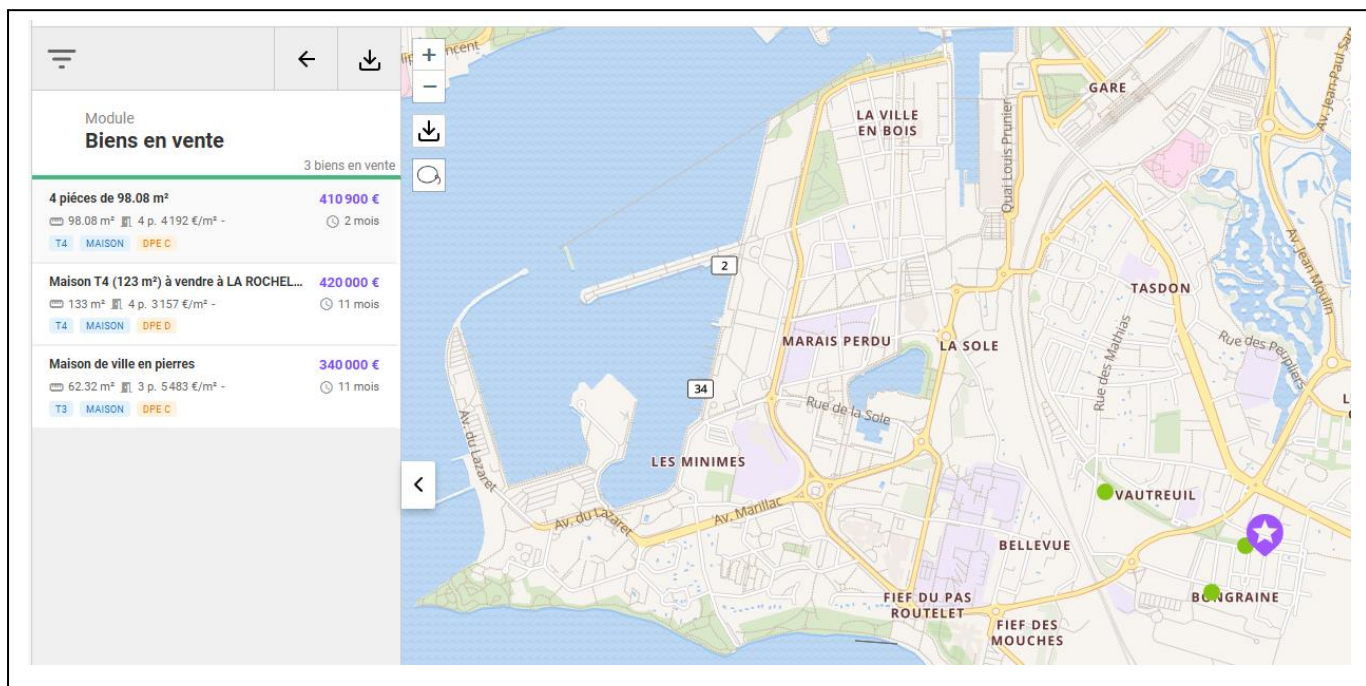
ID Mutation	Type de bien	Nb pièces	Date de mutation	Surface (m²)	Prix de vente (€)	Adresse
2025-80141	Maison	3	21/05/2025	64	440000	39 RUE DES SALINES
2025-78030	Maison	3	07/02/2025	67	290000	16 RUE ELIE RICHARD
2024-185569	Maison	3	11/10/2024	84	166000	244 RUE DE LA GARE
2024-183644	Maison	4	30/08/2024	115	247000	15 RUE DU VALLON
2024-179927	Maison	5	16/05/2024	99	268150	3 AV DES ROHANS

La valeur du marché privé pour les logements de type 3-4 pour l'année 2025 dans le secteur est de 3607€/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type 3-4 en vente dans un rayon de 350 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 245 276 € soit 3607€/m² + 82 336€ de travaux :

- Démontage et évacuation de deux hangars
- Remplacement du grillage
- Reconstruction de la souillarde avec salle d'eau et WC
- Remplacement de toutes les menuiseries
- Changement/rénovation des sols
- Peinture complète
- Changement du tableau électrique, distribution de toute l'installation électrique
- Installation d'une VMC et d'une pompe à chaleur

Prix : 327 612 € arrondi à 328 000 € soit 4824 €/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 328 000€

Prix plancher 323 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 262 Av. Carnot - 17000 La Rochelle - Logement 5
40 – La Rossignollette avec parking**

Secteur	LA ROSSIGNOLETTE	Etage	1er
Module	3405A05	Année de construction	1994
Type	T3	Surface habitable	71 m2
Cave	-	Exposition	Est
Stationnement	Oui	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre 000 BP 158

Photos du bien

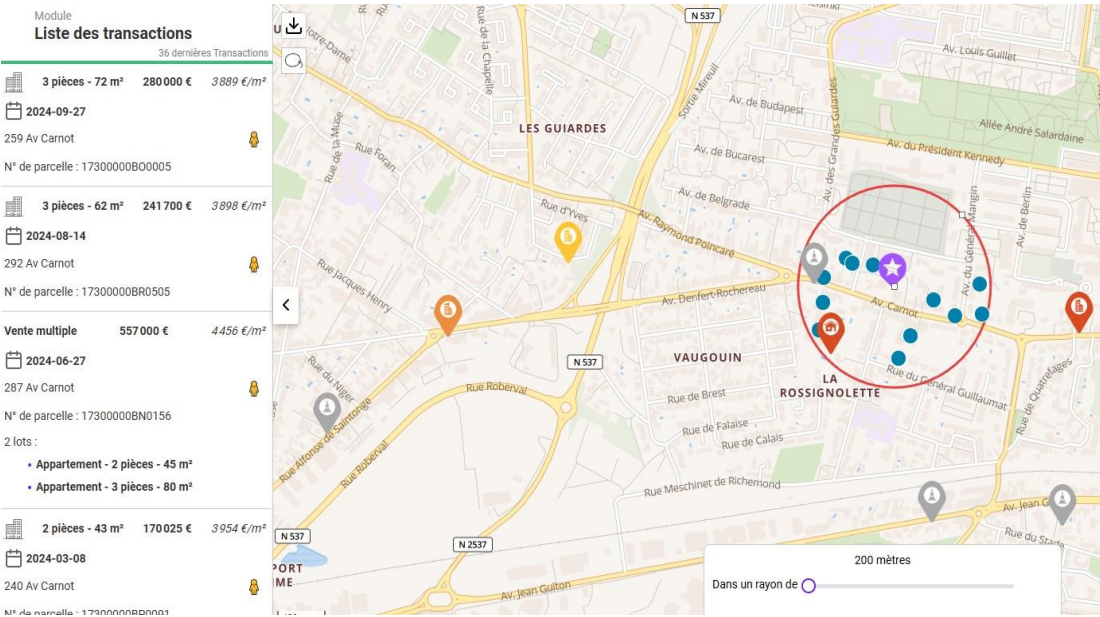


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

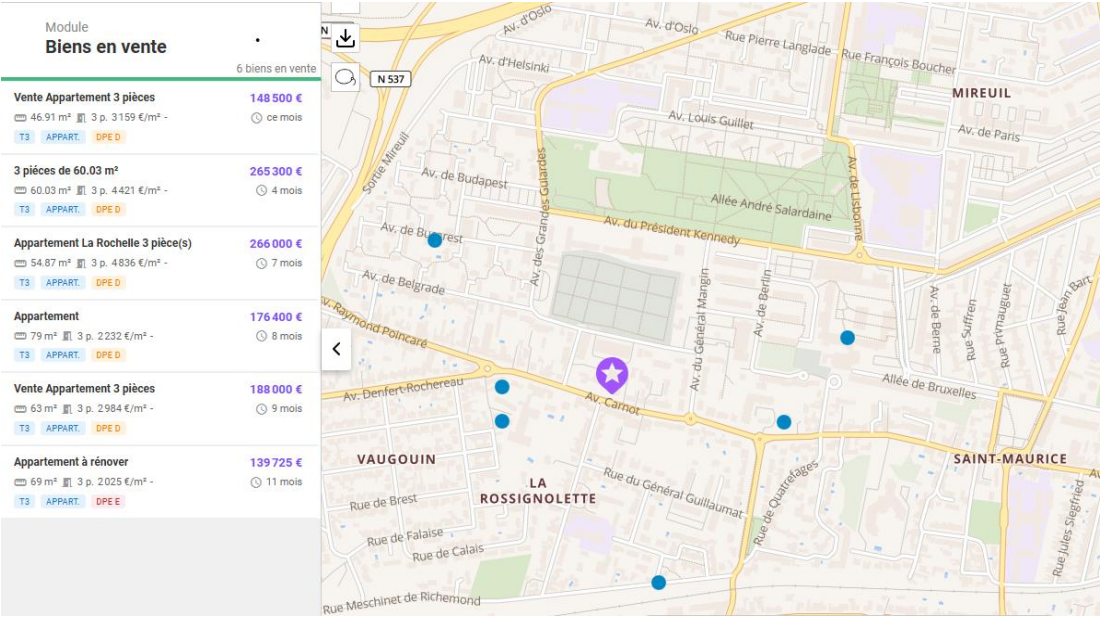
ID Mutation	Type de bien	Nb pieces	Date de mutation	Surface (m)	Prix de vente (€)	Adresse
2025-196215	Appartement	3	05/09/2025	80	267000	287 AV CARNOT
2024-186115	Appartement	3	27/09/2024	72	280000	259 AV CARNOT
2024-183384	Appartement	3	14/08/2024	62	241700	292 AV CARNOT
2024-176826	Appartement	3	03/01/2024	59	100000	34 RUE GAL GUILLAUMAT
2023-205231	Appartement	3	21/09/2023	60	250000	292 AV CARNOT

La valeur du marché privé pour les logements de type III dans le secteur est de 3.223 €/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type III en vente dans un rayon de 450M



Taux correctif

Le prix estimé : 228 833 € soit 3 223€/m²

Prix minoré de 15 % : 194 508 € arrondi à 194 500 € soit 2 739 €/m²

Evaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 194 500 €

Prix plancher 189 500 €