

AR Prefecture

017-271700015-20240910-13B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

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

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 16 SEP. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240910-13B2024-DE
Publiée le 16 SEP. 2024

N° 13B/2024

OBJET : PROGRAMMATION 2024- PRODUCTION NEUVE- OPERATION « LES HAUTS DU PORT » SUR LA COMMUNE DE PORT-DES-BARQUES – AVENANT AU CONTRAT DE RESERVATION POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 7 LOGEMENTS AUPRES DE ELYSEE OCEAN.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix septembre, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 septembre 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 05 Pouvoirs : 02 **Votants : 07**
Absent (s) : / Excusé (s) : /
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN, MOREAU,
MM. DUTREIX, ROCHON – (05)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME
Mme GRZESIAK à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle qu'une acquisition en VEFA de 7 logements sur la Commune de Port-des-Barques est envisagée au titre de la programmation 2024.

Cette opération est constituée de 7 logements répartis en :

- 2 T2 collectifs
- 2 T3 collectifs
- 1 T3 individuel
- 2 T4 individuels

AR Prefecture

017-271700015-20240910-13B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

La Présidente rappelle au bureau que par délibération n° 30B/2023 du 12 décembre 2023, il a été approuvé, dans le cadre de la programmation 2024, l'acquisition de 7 logements en VEFA sur le programme « Fort Chagneau » proposé par Elysée Océan.
Par cette même délibération, un plan de financement prévisionnel de l'opération a été validé et la Directrice Générale a été autorisée à signer le contrat de réservation. Ce contrat a été signé le 28 décembre 2023.

La Présidente indique qu'un avenant au contrat de réservation doit être envisagé. En effet, depuis, la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan a revu ses règles de soutien financier aux projets de logements sociaux.
De son côté, le Département a fait savoir qu'il ne soutiendrait probablement plus les projets de production de logements sociaux.

De plus, des mises au point techniques avec le promoteur sur la performance thermique des logements, permettant d'avoir un meilleur confort pour les locataires, entraînent un surcoût largement compensé par une majoration de loyer.

Compte tenu de ces éléments, et prenant en compte les règles d'aides de l'Etat en 2024 et de prêts de la Banque des Territoires, la Présidente présente, en complément de la fiche de présentation, le plan de financement actualisé sans l'aide du Département et avec une minoration de la subvention communautaire de ce projet nommé maintenant « Les Hauts du Port ».

L'absence d'aide départementale (initialement de 41 000 €), les baisses de subvention de la CARO (- 22 000 €) et l'ajustement des subventions de l'Etat sont compensée par une augmentation des prêts d'environ 80 000 €, possible grâce à la majoration des loyers.

La présidente précise que les fonds propres sont inférieurs à ceux initialement envisagés et en dessous du seuil de 18% du coût de l'opération. Elle ajoute que si le Département remettait finalement une aide pour ce type de programme, cette aide viendrait diminuer d'autant les fonds propres.

La Présidente propose au Bureau, d'approuver le plan de financement prévisionnel modifié, et autoriser la Directrice Générale à signer l'avenant au contrat de réservation et tout document afférent si besoin, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées et le plan de financement inchangé, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Le Bureau est invité à

- **APPROUVER** le nouveau plan de financement de 1 078 216,66 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition, pour un prix net vendeur de 983 972,61 € HT – 1 066 216,65 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer le cas échéant un avenant au contrat de réservation signé entre l'Office et la société ELYSEE OCEAN, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

AR Prefecture

017-271700015-20240910-13B2024-DE

Reçu le 16/09/2024

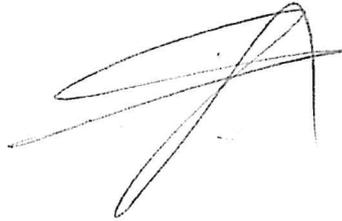
Publié le 16/09/2024

Après discussion et en avoir délibéré, le Bureau à l'unanimité,

- **APPROUVE** le nouveau plan de financement de 1 078 216,66 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition, pour un prix net vendeur de 983 972,61 € HT – 1 066 216,65 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer le cas échéant un avenant au contrat de réservation signé entre l'Office et la société ELYSEE OCEAN, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



Présentation du Programme :

Promoteur :

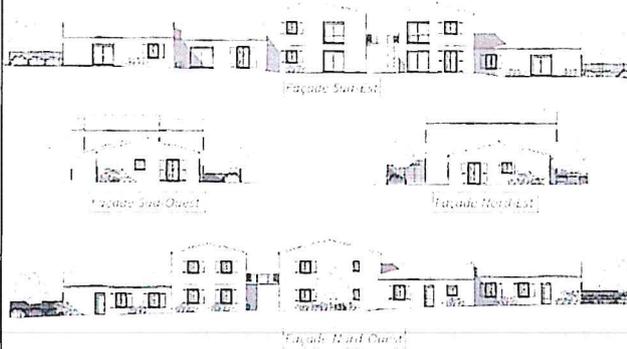
Elysée Océan

Commune :

Port des Barques

Zone :

B2



Répartition des logements :

Financement	TOTAL	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
PLAI	3		2	1		
PLAI a						
PLUS	4			2	2	
PLUS Maj						
PLS						
TOTAL	7		2	3	2	

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 5 Logements disposeront d'un jardin avec terrasse
- 7 Logements disposeront d'un stationnement ext. sécurisé
- 0 Logements disposeront d'un cellier
- 0 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

Label Habitat Respectueux de l'Environnement
RE2020 Bbio-10% + Cep,NR-10% + Cep -10%

Surface habitable totale :	482,94 m ²
Surface totale des Annexes :	0,00 m ²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts : **15%** Qualité de service : 0%
Qualité Technique / contexte local : 15%

	Coûts	Ratios (€/m ² Shab)
Net Vendeur Promoteur:	983 972,61 €HT	2 037,46 €HT/m ²
Total Net Vendeur Promoteur:	983 972,61 €HT	2 037,46 €HT/m²
Frais de Notaire (estimation):	12 000,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€HT):	995 972,61 €HT	2 062,31 €HT/m ²
Prix de revient (€TTC):	1 078 216,65 €TTC	2 232,61 €TTC/m ²
Fonds Propres à injecter:	199 999,81 €TTC	18,55%

Notes : Simulation réalisée avec : - Circulaire des loyers du 8 février 2024
- Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-13B2024-DE

Reçu le 16/09/2024

Publié le 16/09/2024

Lotissement "Les Hauts du port" - PORT DES BARQUES PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 36,48%
Prorata Surface Habitable PLUS : 63,52%

<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>		Répartition	
		Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
Bâtiment	799 662,49 €	284 027,35 €	515 635,14 €
Charge Foncière	266 554,16 €	94 675,78 €	171 878,38 €
<u>Prix Net Vendeur Promoteur</u>	<u>1 066 216,65 €</u>	<u>378 703,13 €</u>	<u>687 513,52 €</u>
Imprévus	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de Notaire	12 000,00 €	4 377,69 €	7 622,31 €
MOE Interne RHO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Révision des prix</i>	<i>0,00 €</i>		
Total :	<u>1 078 216,65 €</u>	<u>383 080,82 €</u>	<u>695 135,84 €</u>
<i>Px par logt</i>	<i>154 030,95 €</i>		

Moyens financiers :

Subventions

Etat	17 700,00 €	1,6%	17 700,00 €	
Conseil Départemental	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
CARO	21 000,00 €	1,9%	9 000,00 €	12 000,00 €
Commune	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
BRL	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Sous Total :	38 700,00 €	3,6%	26 700,00 €	12 000,00 €

Prêts

839 516,85 €

Prêts Travaux 579 637,85 €

PLUS	380 764,00 €	35%		380 764,00 €
PLAI	198 873,85 €	18%	198 873,85 €	

Prêts Fonciers : 259 879,00 €

PLUS Foncier	165 073,00 €	15%		165 073,00 €
PLAI Foncier	94 806,00 €	9%	94 806,00 €	

Sous Total : **839 516,85 €** **78%** **293 679,85 €** **545 837,00 €**

Prêt Solendi

(pour 0 réservations)

Prêt CIL-Solendi	0,00 €	0%	0,00 €	0,00 €
------------------	--------	----	--------	--------

Autres

Fonds Propres 199 999,81 € 18,5% 62 700,97 € 137 298,84 €

Total : **1 078 216,66 €** **0,00 €** **383 080,82 €** **695 135,84 €**

Fait à Rochefort, le 28 août 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-14B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

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

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **16 SEP. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20240910-14B2024-DE
Publiée le **16 SEP. 2024**

N° 14B/2024

**OBJET : PROGRAMMATION 2024 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LES IRIS »
SUR LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE – AVENANT AU CONTRAT DE
RESERVATION POUR L'ACQUISITION DE 31 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE
PIERREVAL.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix septembre, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 septembre 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 05 Pouvoirs : 02 **Votants : 07**

Absent (s) : / Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN, MOREAU,
MM. DUTREIX, ROCHON – (05)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME
Mme GRZESIAK à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle qu'une acquisition en VEFA de 31 logements sur la Commune de TONNAY-CHARENTE est envisagée au titre de la programmation 2024.

Cette opération est constituée de 31 logements collectifs répartis en :

- 12 T2
- 10 T3
- 9 T4

AR Prefecture

017-271700015-20240910-14B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

La Présidente rappelle au bureau que par délibération n° 13B/2023 du 13 juin 2023, il a été approuvé, dans le cadre de la programmation 2024, l'acquisition de 31 logements en VEFA sur le programme « Les Iris » proposé par Pierreval. Par cette même délibération, un plan de financement prévisionnel de l'opération a été validé.

La Présidente indique ensuite qu'en raison d'une modification de surface de certains logements ainsi que d'une modification de la répartition des logements (PLAI adapté, PLAI et PLUS) le prix de revient a été modifié, avec un prix de vente au m² maintenu à 2015 €/m² SHAB.

Le Bureau a validé par délibération n°23B/2023 le plan de financement actualisé, et autoriser la Directrice Générale à signer le contrat de réservation. Ce contrat a été signé le 19 décembre 2023.

La Présidente indique qu'un avenant au contrat de réservation doit être envisagé. En effet, la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan a revu ses règles de soutien financier aux projets de logements sociaux.

De son côté, le Département a fait savoir qu'il ne soutiendrait probablement plus les projets de production de logements sociaux.

Compte tenu de ces éléments, et prenant en compte les règles d'aides de l'Etat en 2024 et de prêts de la Banque des Territoires, la Présidente présente, en complément de la fiche de présentation, le plan de financement actualisé sans l'aide du Département.

L'absence d'aide départementale (initialement de 177 000 €) est compensée partiellement par une augmentation des subventions de l'Etat (+ 20 800 € avec la majoration de recyclage foncier) et de la CARO (+ 8 000 € car la commune est SRU carencée). Le complément est financé par une augmentation des prêts d'environ 105 000 € et des fonds propres de 42 000 €.

La Présidente précise que les fonds propres restent en dessous du seuil de 15% du coût de l'opération. Elle ajoute que si le Département remettait finalement une aide pour ce type de programme, cette aide viendrait diminuer d'autant les fonds propres.

La Présidente propose au Bureau, d'approuver le plan de financement prévisionnel modifié, et autoriser la Directrice Générale à signer l'avenant au contrat de réservation et tout document afférent si besoin, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées et le plan de financement inchangé, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Le Bureau est invité à

- **APPROUVER** le nouveau plan de financement estimatif de 4 518 031,87 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition, pour un prix net vendeur de 4 130 145,50 € HT - 4 480 831,87 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer le cas échéant un avenant au contrat de réservation signé entre l'Office et la société PIERREVAL, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

AR Prefecture

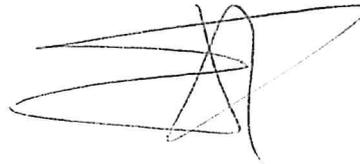
017-271700015-20240910-14B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le nouveau plan de financement estimatif de 4 518 031,87 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition, pour un prix net vendeur de 4 130 145,50 € HT - 4 480 831,87 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer le cas échéant un avenant au contrat de réservation signé entre l'Office et la société PIERREVAL, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



Présentation du Programme :

Promoteur :

PIERREVAL

Commune :

Tonnay-Charente

Zone :

B2



Répartition des logements :

Financement	TOTAL	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
PLAI	10		5	4	1	
PLAI a	1			1		
PLUS	19		7	4	8	
PLUS Maj	1			1		
PLS						
TOTAL	31		12	10	9	

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 9 Logements disposeront d'un jardin
- 31 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 0 Logements disposeront d'un cellier
- 22 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

BEE+ (Bâtiment Energie Environnement +)

Surface habitable totale : 2 049,70 m²Surface totale des Annexes : 126,72 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts : **15%** Qualité de service : 0%
 Qualité Technique / contexte local : 15%

	Coûts	Ratios (€/m ² Shab)
Net Vendeur Promoteur:	4 130 145,50 €HT	2 015,00 €HT/m ²
Total Net Vendeur Promoteur:	4 130 145,50 €HT	2 015,00 €HT/m²
Frais de Notaire (estimation):	37 200,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€HT):	4 167 345,50 €HT	2 033,15 €HT/m ²
Prix de revient (€ TTC):	4 518 031,87 €TTC	2 204,24 €TTC/m ²
Fonds Propres à injecter:	632 000,35 €TTC	13,99%

Notes : Simulation réalisée avec : - Avis des loyers du 21 janvier 2024
 - Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-14B2024-DE
 Reçu le 16/09/2024
 Publié le 16/09/2024

Résidence "LES IRIS" - TONNAY-CHARENTE
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 33,54%
 Prorata Surface Habitable PLUS : 66,46%

Prix de revient de l'opération (TTC):		Répartition	
		Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
Bâtiment	3 360 623,90 €	1 095 937,19 €	2 264 686,71 €
Charge Foncière	1 120 207,97 €	365 312,40 €	754 895,57 €
Prix Net Vendeur Promoteur	4 480 831,87 €	1 461 249,59 €	3 019 582,28 €
Imprévus	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de Notaire	37 200,00 €	12 475,26 €	24 724,74 €
MOE Interne RHO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Révision des prix	0,00 €		
Total :	4 518 031,87 €	1 473 724,85 €	3 044 307,02 €
<i>Px par logt</i>	<i>145 742,96 €</i>		

Moyens financiers :

Subventions

Etat	145 980,00 €	3,2%	145 980,00 €	
Conseil Départemental	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
CARO	186 000,00 €	4,1%	66 000,00 €	120 000,00 €
Commune	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
BRL (résa 1 T4 /1 T3 indiv + 1 T3 /1 T2 coll)	0,00 €	0,0%		0,00 €
Sous Total :	331 980,00 €	7,3%	211 980,00 €	120 000,00 €

Prêts 3 554 051,52 €

Prêts Travaux 2 507 538,52 €				
PLUS	1 765 565,00 €	39%		1 765 565,00 €
PLAI	741 973,52 €	16%	741 973,52 €	

Prêts Fonciers : 1 046 513,00 €

PLUS Foncier	694 931,00 €	15%		694 931,00 €
PLAI Foncier	351 582,00 €	8%	351 582,00 €	

Sous Total : 3 554 051,52 € 79% 1 093 555,52 € 2 460 496,00 €

Prêt Solendi (pour 0 réservations)	Prêt CIL-Solendi	0,00 €	0%	0,00 €	0,00 €
---------------------------------------	------------------	--------	----	--------	--------

Autres

Fonds Propres	632 000,35 €	14,0%	168 189,33 €	463 811,02 €
---------------	--------------	-------	--------------	--------------

Total : 4 518 031,87 € 1 473 724,85 € 3 044 307,02 €

Fait à Rochefort, le 28 août 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-15B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

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

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **16 SEP. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20240910-15B2024-DE
Publiée le **16 SEP. 2024**

N° 15B/2024

OBJET : PROGRAMMATION 2024 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LA TOURASSE 4 » SUR LA COMMUNE D'ÉCHILLAIS – PRESENTATION DU PROJET ET DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE 26 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE NEXITY. AUTORISATION A LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER UN CONTRAT DE RESERVATION.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix septembre, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 septembre 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 05 Pouvoirs : 02 **Votants : 07**
Absent (s) : / Excusé (s) : /
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN, MOREAU,
MM. DUTREIX, ROCHON – (05)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME
Mme GRZESIAK à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que dans le cadre de la ZAC de la Tourasse, une 4^{ème} opération de logements sociaux était envisagée avec la Commune de ECHILLAIS et les aménageur & promoteur Nexity. Une acquisition en VEFA de 26 logements est donc proposée au titre de la programmation 2024.

Cette opération est constituée de 26 logements collectifs répartis en :

- 12 T2
- 11 T3
- 3 T4.

AR Prefecture

017-271700015-20240910-15B2024-DE

Reçu le 16/09/2024

Publié le 16/09/2024

La Présidente rappelle au bureau que par délibération n° 08B/2024 du 11 juin 2024, il a été approuvé, dans le cadre de la programmation 2024, l'acquisition de 26 logements en VEFA sur le programme « La Tourasse 4 » proposé par Nexity, pour un montant de 3 629 244,73 € TTC. Par cette même délibération, un plan de financement prévisionnel de l'opération a été validé.

La Présidente indique qu'il convient de modifier le plan de financement prévisionnel. En effet, le Département a fait savoir qu'il ne soutiendrait probablement plus les projets de production de logements sociaux.

Une demande de subvention exceptionnelle de 100 000 € a été sollicitée auprès de la commune d'Échillais afin de palier le désengagement du Département. La commune n'a pas encore statué sur cette aide potentielle.

La Présidente indique ensuite que suite à une mise au point technique sur la performance thermique des logements, permettant d'avoir un meilleur confort pour les locataires, et à un léger ajustement des surfaces, le prix de revient a été actualisé, avec un prix de vente au m² augmenté de 22€ /m², passant à 2177 €/m² SHAB.

Compte tenu de ces éléments, et prenant en compte les évolutions de prêts de la Banque des Territoires, la Présidente présente, en complément de la fiche de présentation, le plan de financement actualisé sans l'aide du Département ni de la commune.

L'absence d'aide départementale (initialement de 150 000 € mais déjà ramenées à 75 000 € le 11 juin 2024) est compensée par une augmentation des prêts d'environ 130 000 €, possible notamment grâce à la majoration des loyers. Le montant des fonds propres est revu légèrement la baisse. La Présidente précise que si la commune donnait une suite favorable à la demande de subvention, cette aide viendrait en déduction de nos fonds propres. Si les 100 000 € demandés sont acceptés, nos fonds propres approcheraient les 15% du coût de l'opération. Et si le département remettait finalement une aide pour ce type de programme, cette aide viendrait aussi diminuer d'autant les fonds propres.

La Présidente propose au Bureau de valider le projet actualisé pour un montant global estimé à 3 637 949,02€ TTC, d'approuver le plan de financement prévisionnel, autoriser la Directrice Générale à signer contrat de réservation et tout document afférent, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées et le plan de financement inchangé, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Le Bureau est invité à

- **APPROUVER** le nouveau plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 3 323 924,46 € HT – 3 597 947,39 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer le contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

AR Prefecture

017-271700015-20240910-15B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le nouveau plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 3 323 924,46 € HT – 3 597 947,39 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer le contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, characteristic of a cursive signature.

Présentation du Programme :

Promoteur :

NEXITY GFI

Commune :

Echillais

Zone :

B2



Répartition des logements :

Financement	TOTAL	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
PLAI	9		4	4	1	
PLAI a	1			1		
PLUS	14		7	5	2	
PLUS Maj	2		1	1		
PLS						
TOTAL	26		12	11	3	

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 13 Logements disposeront d'un jardin
- 26 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 25 Logements disposeront d'un cellier
- 13 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

BEE+ (Bâtiment Energie Environnement +)
IC 2025 - Bbio 2025Surface habitable totale : 1 526,76 m²Surface totale des Annexes : 100,31 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts : **15%** Qualité de service : 0%
Qualité Technique / contexte local : 15%

	Coûts	Ratios (€/m ² Shab)
Net Vendeur Promoteur:	3 323 924,46 €HT	2 177,11 €HT/m ²
Total Net Vendeur Promoteur:	3 323 924,46 €HT	2 177,11 €HT/m²
Frais de Notaire (estimation):	40 000,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€HT):	3 363 924,46 €HT	2 203,31 €HT/m ²
Prix de revient (€ TTC):	3 637 947,39 €TTC	2 382,79 €TTC/m ²
Fonds Propres à injecter:	664 999,02 €TTC	18,28%

Notes : Simulation réalisée avec : - Avis des loyers du 21 janvier 2024
- Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-15B2024-DE
 Reçu le 16/09/2024
 Publié le 16/09/2024

Lotissement "Tourasse 4" - ECHILLAIS
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 39,02%
 Prorata Surface Habitable PLUS : 60,98%

				Répartition	
				Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>					
Bâtiment	2 698 460,55 €			1 026 330,67 €	1 672 129,88 €
Charge Foncière	899 486,85 €			342 110,22 €	557 376,63 €
<u>Prix Net Vendeur Promoteur</u>	<u>3 597 947,39 €</u>			<u>1 368 440,89 €</u>	<u>2 229 506,51 €</u>
Imprévus	0,00 €			0,00 €	0,00 €
Frais de Notaire	40 000,00 €			15 609,26 €	24 390,74 €
MOE Interne RHO	0,00 €			0,00 €	0,00 €
Révision des prix	0,00 €				
Total :	<u>3 637 947,39 €</u>			<u>1 384 050,15 €</u>	<u>2 253 897,24 €</u>
Px par logt	139 921,05 €				
<u>Moyens financiers :</u>					
<u>Subventions</u>					
Etat	101 980,00 €	2,8%		101 980,00 €	
Conseil Départemental	0,00 €	0,0%		0,00 €	0,00 €
CARO	148 200,00 €	4,1%		57 000,00 €	91 200,00 €
Commune	0,00 €	0,0%		0,00 €	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%		0,00 €	0,00 €
BRL	0,00 €	0,0%		0,00 €	0,00 €
Sous Total :	250 180,00 €	6,9%		158 980,00 €	91 200,00 €
<u>Prêts</u>	2 722 768,37 €				
Prêts Travaux	1 875 826,37 €				
PLUS	1 205 060,00 €	33,1%			1 205 060,00 €
PLAI	670 766,37 €	18,4%		670 766,37 €	
Prêts Fonciers :	846 942,00 €				
PLUS Foncier	516 394,00 €	14,2%			516 394,00 €
PLAI Foncier	330 548,00 €	9,1%		330 548,00 €	
Sous Total :	2 722 768,37 €	74,8%		1 001 314,37 €	1 721 454,00 €
Prêt Solendi (pour 0 réservations)	Prêt CIL-Solendi	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
<u>Autres</u>					
Fonds Propres	664 999,02 €	18,3%		223 755,78 €	441 243,24 €
Total :	<u>3 637 947,39 €</u>			<u>1 384 050,15 €</u>	<u>2 253 897,24 €</u>

Fait à Rochefort, le 30 août 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-16B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

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

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **16 SEP. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20240910-16B2024-DE
Publiée le **16 SEP. 2024**

N° 16B/2024

OBJET : PROGRAMMATION 2025 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « AVENUE D'AUNIS » SUR LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE - CONTRAT DE RESERVATION POUR L'ACQUISITION DE 35 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE PIERREVAL.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix septembre, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 septembre 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 05 Pouvoirs : 02 **Votants : 07**

Absent (s) : / Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN, MOREAU,
MM. DUTREIX, ROCHON – (05)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME
Mme GRZESIAK à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente informe que, suite à une proposition du promoteur Pierreval, une acquisition en VEFA de 35 logements sur la Commune de TONNAY-CHARENTE est envisagée au titre de la programmation 2025.

Cette opération est donc constituée de 35 logements collectifs répartis en :

- 12 T2
- 17 T3
- 6 T4

La Présidente indique qu'une lettre d'intention au prix de 2 150 €/m² SHAB, sous réserve de délibération favorable du bureau, a déjà été signée par la Directrice Générale le 19 juillet 2024 afin que le Promoteur Pierreval engage ses études de faisabilité techniques et financières.

AR Prefecture

017-271700015-20240910-16B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

L'opération est présentée au Bureau (cf. fiche annexée à la présente délibération).

La Présidente détaille ensuite le plan de financement, avec un prix de vente de 5 013 800 € HT pour cette opération de 2 332 m² habitables.

La Présidente précise ensuite au Bureau qu'en raison d'impératifs liés à l'évolution constante des coûts des opérations de construction, il est nécessaire de conclure le plus tôt possible cette acquisition par la signature d'un contrat de réservation.

Cette signature va permettre de contractualiser le montant de cette opération, tout en incluant des clauses suspensives, notamment en cas de non obtention des subventions et prêts prévus au plan de financement.

La Présidente propose ensuite au Bureau, dans un premier temps, de valider la lettre d'intention signée par La Directrice Générale le 19 juillet 2024, d'approuver le plan de financement prévisionnel, et d'autoriser la Directrice Générale à signer le contrat de réservation et tout document afférent, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées et le plan de financement inchangé, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Le Bureau est invité à

- **VALIDER** la lettre d'intention du 19 juillet 2024 signée par la Directrice Générale,
- **APPROUVER** le plan de financement de 5 471 835,63 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 5 013 800,00 € HT – 5 434 635,63 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer le contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société PIERREVAL, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **VALIDE** la lettre d'intention du 19 juillet 2024 signée par la Directrice Générale,
- **APPROUVE** le plan de financement de 5 471 835,63 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 5 013 800,00 € HT – 5 434 635,63 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer le contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société PIERREVAL, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-291709015-20240510-16B2024-DE

Reçu le 16/09/2024

Publié le 16/09/2024

DIRECTION DÉPARTEMENTALE



FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

Bureau du 10/09/2024

136 Avenue d'Aunis - TONNAY-CHARENTE

VEFA 35 logements

35 logements collectifs T2, T3 et T4

Date : 29/08/2024

Présentation du Programme :

Promoteur :

PIERREVAL

Commune :

Tonnay-Charente

Zone :

B2



Répartition des logements :

Financement	TOTAL	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
PLAI	12		6	4	2	
PLAI a	1			1		
PLUS	21		6	11	4	
PLUS Maj	1			1		
PLS						
TOTAL	35		12	17	6	

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 11 Logements disposeront d'un jardin
- 31 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 0 Logements disposeront d'un cellier
- 24 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

RE2020 Seuil 2028- BBio-15%- NF HQE- Ascenseur

Surface habitable totale : 2 332,00 m²Surface totale des Annexes : 144,00 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts : 15% Performance- Situation- Ascenseur

	Coûts	Ratios (€/m ² Shab)
Net Vendeur Promoteur:	5 013 800,00 €HT	2 150,00 €HT/m ²
Total Net Vendeur Promoteur:	5 013 800,00 €HT	2 150,00 €HT/m²
Frais de Notaire (estimation):	37 200,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€ HT):	5 051 000,00 €HT	2 165,95 €HT/m ²
Prix de revient (€ TTC):	5 471 835,63 €TTC	2 346,41 €TTC/m ²
Fonds Propres à injecter:	864 999,65 €TTC	15,81%

Notes : Simulation réalisée avec : - Circulaire des loyers du 8 février 2024
- Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-16B2024-DE
 Reçu le 16/09/2024
 Publié le 16/09/2024

136 Avenue d'Aunis - TONNAY-CHARENTE
 PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 35,70%
 Prorata Surface Habitable PLUS : 64,30%

		Répartition	
		Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
Prix de revient de l'opération (TTC):			
Bâtiment	4 075 976,72 €	1 416 238,59 €	2 659 738,13 €
Charge Foncière	1 358 658,91 €	472 079,53 €	886 579,38 €
Prix Net Vendeur Promoteur	5 434 635,63 €	1 888 318,13 €	3 546 317,50 €
Imprévus	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de Notaire	37 200,00 €	13 280,02 €	23 919,98 €
MOE Interne RHO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Révision des prix	0,00 €		
Total :	5 471 835,63 €	1 901 598,14 €	3 570 237,48 €
Px par logt	156 338,16 €		

Moyens financiers :**Subventions**

Etat	177 480,00 €	3,2%	177 480,00 €	
Conseil Départemental	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
CARO	210 000,00 €	3,8%	78 000,00 €	132 000,00 €
Commune	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
BRL	0,00 €	0,0%		0,00 €
Sous Total :	387 480,00 €	7,1%	255 480,00 €	132 000,00 €

Prêts 4 219 355,98 €**Prêts Travaux** 2 948 266,98 €

PLUS	2 006 958,00 €	37%		2 006 958,00 €
PLAI	941 308,98 €	17%	941 308,98 €	

Prêts Fonciers : 1 271 089,00 €

PLUS Foncier	815 051,00 €	15%		815 051,00 €
PLAI Foncier	456 038,00 €	8%	456 038,00 €	

Sous Total : 4 219 355,98 € 77% 1 397 346,98 € 2 822 009,00 €

Prêt Solendi

(pour 0 réservations) Prêt CIL-Solendi 0,00 € 0% 0,00 € 0,00 €

Autres

Fonds Propres 864 999,65 € 15,8% 248 771,16 € 616 228,48 €

Total : 5 471 835,63 € 0,00 € 1 901 598,14 € 3 570 237,48 €

Fait à Rochefort, le 29 août 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240910-17B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ROCHEFORT OCEAN
(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **16 SEP. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20240910-17B2024-DE
Publiée le **16 SEP. 2024**

N° 17B/2024

OBJET : REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET D'UN MONTANT TOTAL DE 954 474 € CONSENTI PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS EN VEFA (6 COLLECTIFS ET 2 INDIVIDUELS). OPERATION DENOMMEE « LE BOURG » SITUEE RUE DU CHEMIN VERT SUR LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix septembre, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 septembre 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 05 Pouvoirs : 02 **Votants : 07**
Absent (s) : / Excusé (s) : /
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN, MOREAU,
MM. DUTREIX, ROCHON – (05)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME
Mme GRZESIAK à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

Le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, la Directrice Générale est invitée à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Contrat de Prêt composé de quatre Lignes de Prêt pour un montant total de 954 474 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

AR Prefecture

017-271700015-20240910-17B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Ligne du prêt 1 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) 195 753 €
-Durée de la phase de préfinancement :	/
-Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans /
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0,40% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

AR Prefecture

017-271700015-20240910-17B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Ligne du prêt 2 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration Foncier (PLAI Foncier) 102 185 €
-Durée de la phase de préfinancement :	/
-Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	<i>60 ans</i> /
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 + 0,26 % <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>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

AR Prefecture

017-271700015-20240910-17B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Ligne du Prêt 3 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) 459 308 €
-Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	/ 40 ans /
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

AR Prefecture

017-271700015-20240910-17B2024-DE

Reçu le 16/09/2024

Publié le 16/09/2024

Ligne du prêt 4 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif à Usage Social Foncier (PLUS Foncier) 197 228 €
-Durée de la phase de préfinancement :	/
-Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	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 + 0,26 % <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>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

Le Bureau est invité à autoriser la Directrice Générale ou le délégataire à signer le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

A cet effet, le Bureau autorise, à l'unanimité, la Directrice Générale, délégataire dûment habilitée, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20240910-18B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

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

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 16 SEP. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240910-18B2024-DE
Publiée le 16 SEP. 2024

N° 18B/2024

OBJET : VENTE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL SIS 9, RUE JEAN ROSTAND A ROCHEFORT.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix septembre, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 septembre 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 05 Pouvoirs : 02 **Votants : 07**
Absent (s) : / Excusé (s) : /
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN, MOREAU,
MM. DUTREIX, ROCHON – (05)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME
Mme GRZESIAK à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que dans le cadre du plan de vente formalisé par la Convention d'Utilité Sociale 2 validée par le Conseil d'Administration du 23 février 2021 (délibération 01CA/2021, déposée en Préfecture le 25 février 2021), il est prévu la cession de 24 logements sur la période 2021 – 2026, soit 4 par an.

Elle rappelle ensuite que par délibération en date du 4 juin 2024 (délibération 18CA/2024, déposée en Préfecture le 6 juin 2024), le Conseil d'Administration a déterminé le prix de vente du logement situé 9, rue Jean Rostand à Rochefort.

Ce logement individuel de type 6 (112 m²), sis 9, rue Jean Rostand à Rochefort (quartier Libération), a été proposé à la vente, pour un montant net vendeur de 112 000 €.

AR Prefecture

017-271700015-20240910-18B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Conformément aux dispositions réglementaires portant sur les logements vacants, une information a été réalisée à compter du 22 juillet 2024 via une parution dans le journal Sud-Ouest, une publication sur le site internet d'annonces immobilières « Le bon coin », une information sur le site de l'Office et la pose d'un panneau d'information visible de la voie publique sur le bien.

Les offres devaient parvenir à l'Office du 23 juillet 2024 au 28 août 2024 à 11 heures 30.

Quatre dossiers ont été déposés. Tous les dossiers répondent aux critères de priorité 1.

La Présidente rappelle que la vente de logements sociaux ne peut être réalisée que dans l'ordre de priorité suivant (article L.443-11 III du CCH) :

1°) à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L 443-1 du CCH, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires.

2°) à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3°) à toute autre personne physique.

Il est précisé que le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité, ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Les acquéreurs ayant la qualité de « locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département » sont prioritaires dans le rang le plus élevé dans l'ordre de priorité.

Les quatre dossiers sont classés comme suit :

- 1^{er} position, l'offre n° 1, de 112 000 €, déposée le 23 juillet 2024 à 9 heures 30
- 2^{ème} position, l'offre n° 2, de 112 000 €, déposée le 8 août 2024 à 15 heures 07
- 3^{ème} position, l'offre n° 3, de 112 000 €, déposée le 12 août 2024 à 10 heures 46
- 4^{ème} position, l'offre n° 4, de 112 000 €, déposée le 27 août 2024 à 15 heures 57.

La Présidente indique ensuite que l'acquéreur en position 1 a renoncé à acquérir ce bien.

La Présidente propose d'accepter la réalisation de cette vente au profit de la seconde offre, déposée par Madame Marie-Christine DUFOURQUET.

Le Bureau est invité à :

- **accepter** l'offre formulée par Madame Marie-Christine DUFOURQUET et à céder ce logement pour un montant de 112 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autoriser** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autoriser** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

AR Prefecture

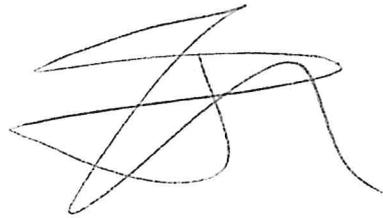
017-271700015-20240910-18B2024-DE
Reçu le 16/09/2024
Publié le 16/09/2024

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **accepte** l'offre formulée par Madame Marie-Christine DUFOURQUET, et à céder ce logement pour un montant de 112 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autorise** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autorise** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long tail stroke extending to the right.